

ভূমি রেজিস্ট্রেশন

ও

জমিজমা সংক্রান্ত আইন

[দলিল লেখক, দলিল-দাতা, দলিল গ্রহীতা, আইনজীবী এবং
এ বিষয়ে জানতে আগ্রহী সকল পাঠক-পাঠিকাদের জন্য]



ডিজিটাল ভূমি রেজিস্ট্রেশন ও জমিজমা সংক্রান্ত আইন

[দলিল লেখক, আমিন, আইনজীবী ও ভূমি আইন বিষয়ক প্রয়োজনীয় আইন
জ্ঞানতে আগ্রহী সকল পাঠকদের জন্য]

তুষার কান্তি বণিক

এম. এ (বাংলা), জগন্নাথ বিশ্ববিদ্যালয়
এল এল. এম (ওয়ার্ল্ড ইউনিভার্সিটি অব বাংলাদেশ)
এডভোকেট
জজ কোর্ট, ঢাকা।

সাইফুল ইসলাম

এল এল. এম (ওয়ার্ল্ড ইউনিভার্সিটি অব বাংলাদেশ)
এডভোকেট
জজ কোর্ট, ঢাকা।

পায়েল প্রকাশনী

৩৮ বাংলাবাজার (৩য় তলা)
ঢাকা- ১১০০।

সূচিপত্র

বিষয়	পৃষ্ঠা
খতিয়ান	৭
নামজারি	১০
নামজারি ও খারিজের আইন	১০
জমি ক্রয়বিক্রয়	১২
নদীতে ভেসে যাওয়া ও জেগে উঠা ভূমি সংক্রান্ত আইন	১৩
জরিপ	১৪
জরিপ বিষয়ক সংজ্ঞা এবং নিয়ম ভূমি-স্বত্ব ও জমি জরিপের প্রয়োজনীয়তা	১৬
জমি সংক্রান্ত কতকগুলো বিশেষ শব্দ	১৭
জরিপ কার্য রৈখিক মাপ ৬ সেনের মাপের সূত্র	৩০
জমি ক্রয়-বিক্রয়ের সতর্কতা অবলম্বনের জন্য কয়েকটি প্রয়োজনীয় পরামর্শ	৩৭
আনা গণার সূত্র	৪০
কানি গণার সূত্র	৪০
রেনু ধানের সূত্র	৪১
বিঘা, কাঠা ও হটাকের হিসাব	৪১
গণা	৪৪
জমির অগ্র-ক্রয়াদিকার ক্রয় আইন	৪৭
প্রি-এমশনে অধিকার পাবার যোগ্যতা	৪৭
যাদের পক্ষ করতে হবে	৪৮
ভূমি বা জমির ক্ষেত্র	৫৩
বৃত্ত	৫৩
বৃত্তের ক্ষেত্রফল বের করার সূত্র	৫৩
ত্রিভুজ	৫৫
চতুর্ভুজ	৫৭
এক নজরে কানি গণার সূত্রাবলি	৫৯
একর শতকের সূত্রাবলী	৬০
এক নজরে একর শতকের সূত্রাবলী	৬০
এয়ার হেটরের সূত্র	৬২
নকশায় পুট বা দাগ পরিমাপ	৬৪
নকশার সাংকেতিক চিহ্নসমূহ	৬৫
জরিপ নকশায় ব্যবহৃত প্রচলিত প্রতীক চিহ্নসমূহ	৬৫

বিষয়	পৃষ্ঠা
আর. এস. ম্যাপের নমুনা	৭০
এস. এ ম্যাপের নমুনা সীট	৭১
বি. এস. ম্যাপের নমুনা সীট	৭২
জরিপকালে ভূমি মালিকের করণীয়	৭৩
জমি ক্রয়কালে ক্রেতাকে যা জানতে হবে	৭৮
একটি আধুনিক দলিলের নমুনা *	৮০
প্রতিষ্ঠানের নামে দলিল লেখার নিয়ম	৮২
নাবালকের দলিল দাখিলের বিধান	৮৩
উইল ও অস্থিতনামা	৮৪
ওয়াকফ কেন, কিভাবে করবেন	৮৫
মোক্তারনামা যেভাবে করবেন	৮৮
দেবোত্তর সম্পত্তি	৯২
দখলের ভিত্তিতে মালিকানা দাবি	৯২
ভূমি হতে বেদখল হলে প্রতিকার পাবার পদ্ধতি	৯৩
জমি ও অন্যান্য সম্পত্তি হস্তান্তরের দলিল ও রেজিস্ট্রেশনের নিয়ম	৯৪
ভূমি ও সম্পত্তি হস্তান্তর রেজিস্ট্রেশনের সংশোধিত আইন	৯৬
সম্পত্তি হস্তান্তরের নমুনা ফরম ব্যবহার সম্পর্কিত সরকারী গেজেট	৯৭
সম্পত্তি হস্তান্তর দলিলের নমুনা ফরম	৯৮
ভূমি বা জমি- ১৯৪	১০১
"বাড়ি ভাড়ার চুক্তিপত্র"	১০৫
"ফ্ল্যাট ভাড়ার চুক্তিপত্র"	১০৭
ভাড়াটিয়া উচ্ছেদ সংক্রান্ত নোটিশ	১১০
এওয়াজ বদল দলিল	১১৩
লিজনামা	১১৭
বন্ধকনামা	১২০
মুসলিম উত্তরাধিকার আইন (ফারায়েজ) সম্পদ বন্টন	১২২
ফারায়েজ অনুযায়ী ১২ জন অংশীদার যেভাবে সম্পত্তি পাবে	১২৩
হিন্দু উত্তরাধিকার আইন	১২৫
হিন্দু কে?	১২৬
হিন্দু আইনের প্রয়োগ ক্ষেত্র	১২৭

খতিয়ান

খতিয়ান : খতিয়ানের অর্থ হল 'হিসাব'। সাধারণভাবে স্বত্ত্ব সংরক্ষণ ও রাজস্ব আদায়ের উদ্দেশ্যে জরীপ বিভাগ কর্তৃক প্রত্যেক মৌজার ভূমির মালিক বা মালিকগণের নাম, পিতা অথবা স্বামীর নাম, ঠিকানা, হিস্যা (অংশ) এবং তাদের স্বত্বাধীন দাগসমূহের নম্বরসহ ভূমির পরিমাণ, শ্রেণী, এদের জন্য দেয় খাজনা ইত্যাদি বিবরণ সহ ক্রমিক সংখ্যা অনুসারে যে স্বত্ত্ব তালিকা বা স্বত্ত্বের রেকর্ড প্রস্তুত করা হয় তাদের প্রত্যেকটিকে খতিয়ান বলা হয় এবং উক্ত রেকর্ডকে স্বত্ত্বের রেকর্ড বা রেকর্ড অব রাইটস (ROR) বলা হয়।

এক বা একাধিক দাগের সম্পূর্ণ বা আংশিক পরিমাণ ভূমি নিয়ে এক বা একাধিক ব্যক্তির নামে স্মরণীয় বা উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক যে ভূমি স্বত্ত্ব প্রস্তুত করা হয় তাকে "খতিয়ান বলে।

খতিয়ানগুলো ১, ২, ৩, ৪, ৫ ইত্যাদি ক্রমিক সংখ্যা দ্বারা সাজানো হয়ে থাকে। প্রত্যেক খতিয়ানে একটি সংখ্যা রয়েছে। ইহাদেরকে খতিয়ান নম্বর বলা হয়। প্রত্যেক মৌজার খতিয়ান ১(এক) হতে শুরু হয়। কোন কোন মৌজার (একশত) ১০০ খতিয়ানের কম থাকতে পারে আবার কোন কোন মৌজার কয়েক হাজারের বেশি থাকতে পারে। কোন মৌজার কতটি খতিয়ান রয়েছে তা উক্ত স্বত্ত্বের রেকর্ড (ROR) পাওয়া যাবে।

খতিয়ান প্রস্তুতের ইতিহাস : ১৯৫০ সালের রাষ্ট্রীয় অর্জন ও প্রজাস্বত্ত্ব আইনের চতুর্থ অধ্যায় অর্থাৎ ১৭ হতে ৩১ ধারায় খতিয়ান প্রস্তুতকরণ সম্পর্কিত বিধিবিধান রয়েছে। ১৭ নম্বর ধারার ১নম্বর উপধারা অনুযায়ী সরকারকে কোন জেলা, জেলার অংশ অথবা স্থানীয় এলাকার ক্ষেত্রে খতিয়ান প্রস্তুত করার জন্য অথবা ১৮৮৫ সালের বঙ্গীয় প্রজাস্বত্ত্ব আইন অনুসারে প্রস্তুতকৃত ও চূড়ান্তভাবে প্রকাশিত খতিয়ান পরিমার্জন করার জন্য ক্ষমতা প্রদান করা হয়েছে।

২ নম্বর উপধারায় বলা হয়েছে যে, যদি ১৮৮৫ সালের বঙ্গীয় প্রজাস্বত্ত্ব আইন অনুসারে প্রস্তুতকৃত ও চূড়ান্তভাবে প্রকাশিত খতিয়ান পরিমার্জন করার জন্য ক্ষমতা প্রদান করা হয়েছে।

২ নম্বর উপধারায় বলা হয়েছে যে, যদি ১৮৮৫ সালের বঙ্গীয় প্রজাস্বত্ব আইন অথবা ১৯৩৬ সালের সিলেট প্রজাস্বত্ব আইন অনুযায়ী খতিয়ান প্রস্তুতের জন্য আদেশ প্রদান করা হয়ে থাকে কিন্তু খতিয়ান প্রস্তুত করা হয়নি কিংবা ঐ খতিয়ান চূড়ান্তভাবে প্রকাশিত হয়নি তাহলে ঐ কার্যক্রম স্থগিত থাকবে এবং এ আইনের বিধান অনুযায়ী প্রস্তুত করতে হবে। আরও একটি শর্ত আরোপ করা হয়েছে যে, ১৮৮৫ সালের বঙ্গীয় প্রজাস্বত্ব আইনে আমরা ১৯৩৬ সালের সিলেট প্রজাস্বত্ব আইনে যদি খতিয়ান প্রস্তুতকরণের কোন কার্যক্রম আরম্ভ করা হয়ে থাকে তাহলে তা এ অধ্যায় অনুসারে আরম্ভ করা হয়েছে বলে ধরে নেয়া হবে।

এ আইনে ১৯ ধারায় খতিয়ান প্রকাশ করার বিভিন্ন পদক্ষেপ বর্ণনা করা হয়েছে। একটি খতিয়ানে কি কি বিষয় অন্তর্ভুক্ত করা হবে তার বিবরণ ১৮ ধারায় রয়েছে। সে মোতাবেক খতিয়ান প্রস্তুত করা হলে বা সংশোধন করা হলে রাজস্ব অধিকার বসড়া খতিয়ান জনসাধারণের জ্ঞাতার্থে প্রকাশ করবেন। অতঃপর এ সম্পর্কে কোন আপত্তি থাকলে রাজস্ব অধিকার তা নিষ্পত্তি করবেন।

রাজস্ব কর্মকর্তার আদেশে সন্তুষ্ট না হলে সংশ্লিষ্ট ব্যক্তি সরকারী সেটেলমেন্ট অফিসারের পদের নিচে নয় এমন রাজস্ব কর্মকর্তার নিকট আপিল করবেন। তার সিদ্ধান্তেও সন্তুষ্ট না হলে ৫৩ ধারা অনুযায়ী বিশেষ জাজের নিকট আপিল করা যাবে এবং সেখান থেকে দেওয়ানী কার্যবিধির ১১৫ ধারা অনুযায়ী সুপ্রীমকোর্টে হাইকোর্ট বিভাগে আপিল করা যাবে।

সকল ধরনের আপত্তি ও আপিল নিষ্পত্তি করা হলে রাজস্ব কর্মকর্তা চূড়ান্তরূপে খতিয়ান প্রকাশ করবেন। রাষ্ট্রীয় অর্জন বিধিমালা ২৫ নম্বর বিধিতে বলা হয়েছে যে, রাজস্ব কর্মকর্তা চূড়ান্তভাবে প্রকাশিত খতিয়ান বিনামূল্যে পরিদর্শনের জন্য সুবিধাজনক স্থানে কিছু দিনের জন্য উন্মুক্ত রাখবেন।

রাজস্ব কর্মকর্তা চূড়ান্তভাবে প্রকাশিত খতিয়ান ও তারিখ বর্ণনা করে সার্টিফিকেট প্রদান করেন যা খতিয়ানের চূড়ান্ত সাক্ষরপে পরিণত হবে।

খতিয়ানের প্রকার : বাংলাদেশের প্রেক্ষাপটে ৪ ধরনের খতিয়ান রয়েছে। যথা-

- (১) সি, এস খতিয়ান, (২) এস, এ খতিয়ান, (৩) আর এস খতিয়ান,
- (৪) বি, এস খতিয়ান/সিটি জরিপ।

নিচে এ ৪ প্রকার খতিয়ানের বর্ণনা দেওয়া হইল :

- (১) সি, এস খতিয়ান : ব্রিটিশ শাসনামলে ১৯৪০ সালে সরকার জরিপের মাধ্যমে যে খতিয়ান প্রস্তুত করেন তাকে সি, এস (Cadastral Survey) খতিয়ান বলে।
- (২) এস, এ খতিয়ান : ১৯৫০ সালের রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইনের ২৭ হতে ৩১ ধারা অনুযায়ী ১৯৫৬-৬০ সালে যে খতিয়ান প্রস্তুত করা হয় তাকে এস, এ (State Acquisition) খতিয়ান বলে।
- (৩) আর, এস খতিয়ান : এই আইনের ১৪৪ ধারা অনুযায়ী বাংলাদেশ সরকার খতিয়ান প্রস্তুত করার উদ্যোগ নেন এরূপ খতিয়ানকে বলা হয় আর, এস (Renisitional Survey) খতিয়ান।
- (৪) বি, এস খতিয়ান/ সিটিজরিপ : ১৯৯৮-৯৯ সাল হতে বর্তমানে চলমান জরিপকে বি, এস খতিয়ান বা সিটি জরিপ বলে। যাহা এখনো চলমান।
খতিয়ানে অন্তর্ভুক্ত বিষয়সমূহ : খতিয়ানে কি কি বিষয় অন্তর্ভুক্ত করতে হবে সে সম্পর্কে রাষ্ট্রীয় অর্জন বিধিমালায় ১৮ নম্বর বিধিতে বিবৃত করা হয়েছে। এ বিধি অনুযায়ী নিম্নলিখিত বিবরণসমূহ অন্তর্ভুক্ত করতে হবে।
 - (ক) প্রজা বা দখলদারের নাম, পিতার নাম ও ঠিকানা।
 - (খ) প্রজা বা দখলদার কোন শ্রেণীর অন্তর্ভুক্ত।
 - (গ) প্রজা বা দখলদার কর্তৃক অধিকৃত জমির অবস্থান শ্রেণী, পরিমাণ ও সীমানা।
 - (ঘ) প্রজার জমির মালিকের নাম, পিতার নাম ও ঠিকানা।
 - (ঙ) এজেন্টের মালিকের নাম, পিতার নাম ও ঠিকানা।
 - (চ) খতিয়ান প্রস্তুতের সময় বাজনা এবং ২৮, ২৯, ৩০ বিধি মোতাবেক নির্ধারিত বাজনা।
 - (ছ) গোচরণ, ভূমি, বনভূমি ও মৎস্য খামারের জন্য ধারণকৃত অর্থ।
 - (জ) যে পদ্ধতিতে খাজনা ধার্য করা হয়েছে তার বিবরণ।
 - (ঝ) যদি খাজনা ক্রমাগত বৃদ্ধি পেতে থাকে তাহলে যে সময়ে ও যে যে পদক্ষেপে বৃদ্ধি পায় তার বিবরণ।
 - (ঞ) কৃষি কাজের উদ্দেশ্যে প্রজা কর্তৃক পানির ব্যবহার এবং পানি সরবরাহের জন্য যন্ত্রপাতি সংস্থার ও রক্ষণাবেক্ষণ সম্পর্কিত প্রজা ও জমির মালিকের মধ্যে অধিকার ও কর্তব্যের বিবরণ।

- (ট) প্রজাস্বত্ব সম্পর্কিত বিশেষ শর্ত ও তার পরিণতি।
 (ঠ) পথ চলার অধিকার ও জমি সংলগ্ন অন্যান্য ইজমেন্টের অধিকার।
 (ড) নিজস্ব জমি হলে তার বিবরণ।
 (ঢ) ২৬নং ধারা অনুযায়ী নির্ধারিত ও ন্যায়সঙ্গত খাজনা।
 এছাড়া একটি খতিয়ানে তার নিজস্ব খতিয়ান নম্বর, লাগ নম্বর, বাট্টা নম্বর, এরিয়া নম্বর, হোজা নম্বর ও জে, এল, নম্বর থাকে।

নামজারি (Mutation)

মিউটেশন (Mutation) ইংরেজী শব্দের বাংলা শব্দ হল পরিবর্তন। এখানে খতিয়ানে নাম লেখনভুক্ত করা বা জমিজমার ভাগ বা পরিবর্তনকে বুঝায়। পূর্বেই বলা হয়েছে যে প্রতি মৌজা জরিপ বিভাগ কর্তৃক খতিয়ান প্রস্তুত করার পর নানা স্তরে ইহার পরীক্ষা নিরীক্ষার পর খতিয়ানগুলোকে সরকার বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে চূড়ান্ত ভাবে ঘোষণা করে থাকেন।

এ সকল খতিয়ানে উল্লেখিত মালিকের নাম, তাদের হিসাব, স্বত্ব ভূমির পরিমাণ ইত্যাদি। বিত্তী, মর্গেজ উত্তরাধিকার সূত্রে এবং যাবতীয় আইন অনুযায়ী হস্তান্তরসহ সকল উদ্দেশ্যে আইন আদালতসহ সর্বক্ষেত্রে বিবেচিত ও বাহ্য হয়ে থাকে। এক জরীপ হতে আরেক নতুন জরীপ পর্যন্ত প্রায় বিশ (২০) বৎসর সময়ের ব্যবধান। এই সময়ের মধ্যে খতিয়ানে লেখনভুক্ত মালিকের মৃত্যু অথবা বিত্তী ও অন্যবিধ কারণে ভূমি হস্তান্তর হওয়ার দরুন ভূমির মালিকানা স্বত্বের পরিবর্তন হয়ে থাকে এবং হতে থাকবে। এমনভাবেই এক্সপ খতিয়ানের পরিবর্তন আবশ্যিক। অন্যথায় বিত্তী, উত্তরাধিকার, মর্গেজ, খাজনা বা কর আদায় ইত্যাদি অসুবিধা হবে।

নামজারি ও খারিজের আইন

বর্তমানে মিউটেশনের দায়িত্ব সহকারী কমিশনার (ভূমি) এর উপর ন্যস্ত। (পূর্বে উপজেলা রাজস্ব অফিসার বা সার্কেল অফিসার রাজস্ব এর উপর ন্যস্ত ছিল।)

নামজারি দু'প্রকারের হয়ে থাকে।

- ১। মূল খতিয়ানে নাম কর্তন করে ভূমি কিংবা নাম যোগ করে নাম জারি করে এবং

কোন খতিয়ানের কোন অংশীদার বা নতুন মালিক খতিয়ান হতে বের হয়ে বা বারিজ হয়ে স্বতন্ত্র খতিয়ান খুলতে চাইলে জমা ভাগ করে স্বতন্ত্র খতিয়ান খুলে নামজারি করা হয়।

সেট্ট এন্ড ইন্ডিসন এক টেন্যান্টী অ্যাক্টের ১১৬ ধারা মোতাবেক কোন মালিকের একটি মৌজার অবস্থিত তার বিভিন্ন খতিয়ানভুক্ত বিভিন্ন দাগের ভূমি রাজস্ব অফিসারের যজ বিক্রয়ে একটি খতিয়ানে একত্রিত বা সমন্বিত করতে পারেন এবং উক্ত অ্যাক্টের (১১৭ ধারার ৯১) উপধারা (সি) অনুচ্ছেদ অনুযায়ী কোন একান্তরুক্ত খতিয়ানকে ভাগ করে স্বতন্ত্র খতিয়ান খুলতে পারেন এবং ভাগ করতে হলে রাজস্ব অফিসারের কাছে উক্ত খতিয়ানের এক বা একাধিক অংশীদারগণের আবেদন করতে হবে।

ধারা-১১৬ ৪ যদি একটি গ্রামে বিভিন্ন ভূমি খন্ড একজন মালিকের স্বত্বাধীন হয় এবং ইহা বিভিন্ন খতিয়ানে অন্তর্ভুক্ত থাকলে এক্সপ ভূমি খন্ডসমূহ রাজস্ব কর্মকর্তার আদেশ বলে একটি খতিয়ানে একত্রিত করা যাবে।

শর্ত হলো যে রাজস্ব অফিসার কর্তৃক এক্সপ একত্রিত্বক্তির আদেশ করা হবে না যদি মালিকের ইচ্ছাতে কোন আপত্তি থাকে এবং উক্ত অফিসারের নিকট যুক্তিসঙ্গত ও যথেষ্ট বলে প্রতীয়মান।

১১৭(১) ধারা : এই অংশের অন্যান্য অন্য কিছু ধাকা স্বত্বেও রেজেনিউ অফিসার, (এ) ১১৬ ধারা অনুযায়ী জোতগুলি (টেন্যান্সি) একত্রিকরণের উদ্দেশ্যে স্বউদ্যোগে অথবা তার বরাবর এক বা একাধিক অংশীদার এতোদ্যোগে আবেদন করিলে কিংবা বি ১১৬ ধারা অনুযায়ী কোন মালিকের হেডিংগুলো একত্রিত করণের উদ্দেশ্যে রেজিট্রি অফিসার স্বউদ্যোগে অথবা তার বরাবরে এতোদ্যোগে আবেদন করিলে কিংবা

(সি) খাজনা ভাগ করার জন্য একত্রিত জোত ভাগ করার উদ্দেশ্যে এক বা একাধিক অংশীদার টেন্যান্ট তার বরাবরে আবেদন করলে, অংশীদার টেন্যান্টদের মধ্যে একান্তরুক্ত জোতের এক্সপ বিভক্তির এবং বাকীয়া সহ যদি থাকে খাজনা ফেরত ন্যায্য ও যুক্তিসঙ্গত বিবেচিত হবে সেভাবে বন্টনের জন্য (রেজেনিউ অফিসার) লেখিত। আদেশ ধারা নির্দেশ দিবে।

কিন্তু শর্ত হলো যে, উপস্থিত হওয়ার জন্য সংশ্লিষ্ট পাটিসমূহকে যুক্তিসঙ্গত নোটিশ প্রদান এবং সংশ্লিষ্ট বিষয়ে কোন তদানি গ্রহণ ব্যতিরেকে এরূপ আদেশ পাশ করা যাবে না।

(অর্থাৎ সংশ্লিষ্ট পক্ষগণকে রেজেন্ডি অফিসারের সম্মুখে হাজিরা হওয়ার জন্য নোটিশ প্রদান এবং সংশ্লিষ্ট বিষয় তদানি গ্রহণ ব্যতিরেকে কোন আদেশ প্রদান করা যাবে না।)

আরও শর্ত থাকে যে : উপরোক্ত (সি) অনুচ্ছেদের আওতাধীন কোন আদেশ হলে এবং এরূপ খাজনা কটনের ফলে কোন জোতের খাজনা ১.০০ (এক) টাকার নিচে হলে ইহাকে ১.০০ টাকায় পরিণত করতে হবে অর্থাৎ ১.০০ (এক) টাকার নিচে কোন জোতের খাজনা বা ভূমি উন্নয়ন করা হবে না।

(২) এই উপধারাটি ১৯৬৭ সনের ই. পি. অধ্যাদেশ নং ৮ (E. P. ord VIII of 1967) এর (১৯) ধারা মূলে দেওয়া হয়েছে।

(৩) উপধারা : ১১৭ ধারা ১ উপধারাধীন কোন একান্তরূপ হোন্ডিং বিভক্তির আদেশ হলে এরূপ বিভক্তি। ভূমির উপর চিহ্নিত (domareated) করতে হবে এবং ক্যাডাস্ট্রাল (Cadastral) জরিপের ম্যাপ ইচ্ছা প্রদর্শন করতে হবে।

জমি ক্রয়বিক্রয়

ইট বেঙ্গল এ্যাক্ট নং- ২৮/১৯৫১, টেট একুইজিশন টেন্যান্সি এ্যাক্ট ১৯৫০ এর ৮৮ ধারা অনুযায়ী। একজন রায়ত এই এ্যাক্টের বিধানের শর্ত সাপেক্ষে তার হোন্ডিং বা ইহার অংশ বা খন্ড তার অন্যান্য স্থাবর সম্পত্তির ন্যায় হস্তান্তর করতে সক্ষম।

শর্ত হলো যে, ২০ ধারায় (২) উপধারা মোতাবেক, দখলে রাখা (Retained) চা বাগানের খাস ভূমি পূর্বোক্ত ডেপুটি কমিশনারের লিখিত মজুরী ব্যতীত হস্তান্তর করা যাবে না এবং প্রস্তাবিত হস্তান্তরের কোন মতেই সাময়িকভাবে চা-বাগানের অস্তিত্বকে বিনষ্ট (disrupt) করতে পারবে না বা কোন মতেই যে উদ্দেশ্যে ভূমি দখলে রাখা হয়েছে সেই চা চাষের কোন বিঘ্ন (affect) সৃষ্টি করতে পারবে না।

উক্ত এ্যাক্টের ৮৯ ধারার (১) উপধারায় নিম্নলিখিত ক্ষেত্র ব্যতীত কৃষি ভূমির যে কোন রূপ হস্তান্তর রেজিস্ট্রিকৃত দলিলের মাধ্যমে হতে হবে।

যে সকল ক্ষেত্রে রেজিস্ট্রির প্রয়োজন নেই :

১। আদালতের ডিক্রির বলে বিক্রয় হলে
অথবা

২। সরকারী দাবী বা পাবলিক দাবী আদায়ের জন্য বেঙ্গল পাবলিক ডিমাড রিকজারী এ্যাক্ট, ১৯১৩ এর আওতাধীন দায়েরকৃত সার্টিফিকেট মোকদ্দমা মূলে ভূমি নিলামে বিক্রি বা ক্রয় করা হলে। এবং

(গ) উইল (Bequest) মূলে।

কৃষি ভূমির মালিক : টেট একুইজিশন এন্ড টেন্যান্সি এ্যাক্টের ৮১ ধারার (১) উপধারার কোন এলাকায় এই অংশের সবটুকু বলবৎ হওয়ার তারিখ হতে সেখানে কৃষি ভূমির মাত্র এক শ্রেণীর স্বত্ব দখলকার যথা "মালিক" থাকবে এবং এরূপ প্রত্যেক মালিকের অধিকার এবং দায় এই অংশের বিধান মোতাবেক নিয়ন্ত্রিত হবে। [এই অংশ অর্থাৎ উক্ত এ্যাক্টের ৫ম অংশের (৭৯ ধারা হতে ১৫২ ধারা পর্যন্ত) সবটুকু বহুপূর্বেই দেশের সর্বত্র জারী হয়ে বলবৎ হয়েছে। রায়ত, অধীনস্ত রায়ত ইত্যাদি শ্রেণীর দখলকারদের পরিবর্তে এক শ্রেণীর দখলকার যথা "মালিক" হিসেবে অভিহিত হয়েছে।

অকৃষিভূমি : উক্ত এ্যাক্টের ৮১ এ ধারার (১) উপধারা, এই অংশে (৫ম অংশ) অন্য কোন রূপ ব্যবস্থা থাকা ব্যতীত অকৃষি ভূমির দখলকার যিনি এই এ্যাক্টের বিধানসমূহের আওতায় এরূপ ভূমির উপরিস্থ স্বত্ব দখল হওয়ার দরুন সম্পর্কের অধীনে প্রজ্ঞা হয়েছেন তার অধিকার আদায় (Liabilities) যে এরূপ দখলের (একুইজিশনের) সময় ইট বেঙ্গল সব এগ্রিকালচারাল টেন্যান্সি এ্যাক্ট ১৯৫৯ এরূপ ভূমির ক্ষেত্রে প্রয়োগ হতো ইহা সেই এ্যাক্ট এর বিধান দ্বারা নিয়ন্ত্রিত (Regulated) হবে।

নদীতে ভেসে যাওয়া ও জেগে উঠা ভূমি সংক্রান্ত আইন

সিকন্টি (Diluvion Lands) ডাইলভিডন ল্যান্ডস :

কোন ভূমি ভেসে নদী বা সাগর দ্বারা কবরীত হয়ে গেলে ইহাকে সিকন্টি (Diluvion) বলে।

পর্যন্তি জুমি (Alluvial lands-এলোভিয়াল ল্যান্ডস) : সাগর বা নদীতে কোন জুমি জেগে উঠলে বা ভেসে যাওয়া জুমি পুনরায় জেগে উঠলে এক্ষণে জুমিকে পর্যন্তি বলে।

১৯৯৪ সনের ১৫নং আইন বলে সাবেক ৮৬ ধারা সংশোধন করে তদনুসারে নিম্নরূপ সংশোধন ৮৬ ধারা প্রতিস্থাপিত হয়েছে। ১৩ জুলাই ১৯৯৪ ইং তারিখে রট্রিপতির সম্মতি লাভ করে ইহা আইনে পরিণত হয়েছে।

স্টেট একুইজিশন এন্ড টেন্যান্সী এ্যাক্ট ১৯৫০ এর ৮৬ ধারা : সিকুন্টি (Diluvion) মূলে রাজনা মওকুফ ও পর্যন্তি (Alluvion) মূলে পুনঃ জাগরিত জুমির স্বত্ব/অধিকার (Right) নির্ণয়।

জরিপ

জমি জরিপ সম্বন্ধে আলোচনা করতে গেলে স্বভাবতই অস্বাভিভাবে চলে আসে জুমি স্বত্ব জমিত বিষয়গুলি। এই কথা অনস্বীকার্য যে জুমি স্বত্ব নিরূপণ করতে গেলে জমি জরিপ অতি প্রয়োজনীয় বিষয়। প্রায় সর্বক্ষেত্রেই সর্বাধিক জমির পরিমাপ ও চৌহদ্দি নিরূপণ করতে হয় সঠিকভাবে। জমি জরিপ করে সঠিকভাবে জমি জরিপের ব্যাপারটি বেশিরভাগ সাধারণ মানুষ জানেন না। জমি জরিপের কাজটি সাধারণত করে থাকেন আমিনরা। আমিনদের জরিপের কার্যবিধি না জানায় অনেককেই অস্বকাবে থাকতে হয়।

জমি নিয়ে গোলযোগ সৃষ্টি হলে সাধারণত সর্বাধিক কোনও পক্ষ দেওয়ানী আদালতে মামলা মোকদ্দমা করেন। অনেক সময় আদালতের নির্দেশে সার্ভেপাশ করা উকিলদের জমি জরিপ করে নির্দিষ্ট জমির জন্য রিপোর্ট দিতে বলে। নির্দিষ্ট জমির মাপ সহ সরকারী স্তরে জমি জরিপের দায়িত্ব অর্পিত হয় আমিনদের ওপর।

স্বভাবতই বোঝা যায় জমির পরিমাপ বা চৌহদ্দি নিয়ে গোলযোগ দেখা দিলে জমি জরিপের বিষয় প্রয়োজন দেখা দেয়।

জুমি জরিপ কাকে বলে?

ইংরেজি Survey শব্দের বাংলা অর্থ হচ্ছে জরিপ। জরিপ শব্দ বিভিন্ন ক্ষেত্রে ব্যবহার হলেও জুমি জরিপ বলতে বোঝায় মৌজা ভিত্তিক নকশা (Map) প্রণয়ন ও

জুমির মালিকানা সম্পর্কিত জুমি রেকর্ড বা বর্তমান প্রস্তুত কার্য প্রণালীকে বুঝায়। জরিপের সময় পুরাতন তৈরীকৃত নকশা ও রেকর্ড সংশোধন করে জুমি বা জমির শ্রেণীর পরিবর্তনের সাথে মিল রেখে এবং মালিকানার পরিবর্তনের ধারাবাহিকতার সাথে সামঞ্জস্য রেখে হালকরণ (Uptodate) করে মৌজার নকশা এবং রেকর্ড তৈরী করা হয়।

*** জুমি জরিপের শ্রেণী বিভাগ কয়টি?**

জুমি জরিপকে ২(দুই) শ্রেণীতে ভাগ করা হয়েছে। যথা-

(ক) সার্বিক বা ক্যাডাস্ট্রাল জরিপ (Major or Cadastral Survey)

(খ) দিয়ারা বা আংশিক জরিপ (Diara or Minor Settlement).

(ক) সার্বিক বা ক্যাডাস্ট্রাল জরিপ (Major or Cadastral survey) : সার্বিক বা ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে সি, এস নামে আমাদের নিকট ব্যাপকভাবে পরিচিত। বাংলাদেশে প্রথমে জেলা ওয়ারী ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে করা হয়।

পরবর্তীকালে সার্বিক বা ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভেকে প্রথম ক্যাডেস্ট্রাল সার্ভের সাথে পার্থক্য করার জন্য রিভিশনাল সেটেলমেন্ট অপারেশন (Revisional Settlement Operation) বা আর, এস নামে আখ্যায়িত করা হয়। কোন জুমি বা জমি রাজস্ব ইউনিটের সমস্ত এলাকার (জেলা) নকশা এবং রেকর্ড প্রস্তুত করার জন্য যে জরিপ কার্য পরিচালনা করা হয় তাকে সার্বিক বা ক্যাডেস্ট্রাল জরিপ বলে।

(খ) দিয়ারা বা আংশিক জরিপ (Diara or Minor Settlement) : একটি জেলায় সম্পূর্ণভাবে এই জরিপ করা হয় না বলে একে আংশিক (Minor) জরিপ বলা হয়। সাধারণত নদী বা সাগর থেকে জেগে উঠা চর (সিকুন্টি/পর্যন্তি) জরিপ করার ক্ষেত্রে এই জরিপ কার্য পরিচালিত হয়। সম্ভবত দিয়ারা শব্দ থেকেই দিয়ারা শব্দের উৎপত্তি। দিয়ারা থেকে চর বা জমি জেগে উঠা জরিপ সংক্রান্ত হওয়ায় এই জরিপটি দিয়ারা জরিপ নামেও ব্যাপকভাবে পরিচিত।

জরিপ বিষয়ক সংজ্ঞা এবং নিয়ম ভূমি-স্বত্ব ও জমি জরিপের প্রয়োজনীয়তা

জমি জরিপ সম্বন্ধে আলোচনা করতে গেলে স্বাভাবিকই অঙ্গসিদ্ধিভাবে চলে আসে ভূমি-স্বত্ব জনিত বিষয়গুলি। এই কথা অনস্বীকার্য যে ভূমি-স্বত্ব নিরূপণ করতে গেলে জমি জরিপ অতি প্রয়োজনীয় বিষয়। প্রায় সর্বক্ষেত্রেই সংশ্লিষ্ট জমির পরিমাণ ও চৌহদ্দি নিরূপণ করতে হয় সঠিকভাবে। জমি জরিপ করে সঠিক ভাবে জমি জরিপের ব্যাপারটি বেশিরভাগ সাধারণ মানুষ জানেন না। জমি জরিপের কাজটি সাধারণত করে থাকেন আমিনরা। আমিনদের জমি জরিপের কার্যবিধি না জানায় অনেককেই অন্ধকারে থাকতে হয়।

জমি নিয়ে গোলাযোগ সৃষ্টি হলে সাধারণত সংশ্লিষ্ট কোনও পক্ষ দেওয়ানি আদালতে মামলা মোকদ্দমা করেন। অনেক সময়ই আদালতের নির্দেশে সার্ভে পাশ করা উকিলদের জমি জরিপ করে নির্দিষ্ট জমির জন্য রিপোর্ট দিতে বলে নির্দিষ্ট জমির ম্যাপসহ। সরকারী স্তরে জমি জরিপের দায়িত্ব অর্পিত হয় আমিনদের ওপর।

স্বাভাবিকই বোঝা যায় জমির পরিমাণ বা চৌহদ্দি নিয়ে গোলাযোগ দেখা দিলে জমি জরিপের বিশেষ প্রয়োজন দেখা দেয়।

এই অবস্থায় স্বাভাবিক ভাবেই প্রশ্ন ওঠে-জমি জরিপের নিরিখ কি হবে? কোন পদ্ধতি অনুসারিত হবে?

সব ধরনের জমির ওপর নিম্ন স্বত্ব কয়েম করা ব্যক্তিগত ভাবে প্রায় সব মানুষেরই একটা তীব্র আকাঙ্ক্ষা থাকে। স্বাভাবিকই জমির নির্দিষ্ট পরিমাণ ও চৌহদ্দি নির্ধারিত করা প্রয়োজন হয়ে পড়ে। দেখা যায় জমি জরিপের নির্দিষ্ট জমিতে ভূমি-স্বত্ব পাওয়ার জন্য কোনও জমির কোনও নির্দিষ্ট অংশ ক্রয়-বিক্রয় করতে গেলে ক্রেতাকে ও বিক্রেতাকে সেই অংশটি বুঝে নিতে হবে দলিলে উল্লিখিত জমির পরিমাণ ও চৌহদ্দির বিশেষণ দেখে। জমির নির্দিষ্ট অংশ নানা আকারের হতে পারে। জমির আকার যে রকমই হোক না-সঠিকভাবে জরিপ করলে জমির পরিমাণ ভেঁরিয়ে আসবে। জমি জরিপের পর পিলার বা স্টুটি পুঁতে অংশটি নির্দিষ্ট করা যেতে পারে।

জমি জরিপ হাড়া জমির আংশিক ক্রেন্ডা কি করে বুঝবেন জমির দলিলে বর্ণিত অংশের পরিমাণ সঠিক-না বৈঠক? কাজেই ত্রুটি অংশের জরিপ একান্ত প্রয়োজনীয়। ক্রেতাকে জরিপের মাধ্যমে বুঝে নিতে হবে তার নির্দিষ্ট অংশ ও চৌহদ্দি।

জমির মালিককে জানতে হবে জমি ক্রয়ের পর সেই নির্দিষ্ট জমি কোথায় ও কিভাবে নথিভুক্ত করতে হবে। জমির মালিককে আরও জানতে হবে-জমির মূল নকশায় কোন অংশটি ক্রেতার অংশ হিসাবে দেখানো হয়েছে এবং নির্দিষ্ট নিয়মাবলী মেনে আমিন দ্বারা তা জরিপ করাশো হয়েছে কি-না। এরপরেই আসে মিউটেশনের কথা। কিভাবে বা কি পদ্ধতি মেনে কোন অর্থপ্রতি বা প্রশাসনিক কর্তৃপক্ষকে এই মিউটেশন করার কথা বলতে হবে এবং এইই মিউটেশনের জন্য কি ধরনের ফর্ম পূরণ করতে হবে।

জমি সংক্রান্ত কতকগুলো বিশেষ শব্দ

জমি সংক্রান্ত বিধগতি ভালোভাবে জানতে গেলে কতকগুলি বিশেষ শব্দ জানা প্রয়োজন। কোন সার্ভে (মাপ-জোক) রাইটস (স্বত্ব-লিপি), রেকর্ড ফিকেশন অফ রাইটস স্বত্ব লিপির সংশোধন কনভারশন (হস্তান্তর), হেট্টার মানে সাধারণ অর্থে, ১.৪৭ জোত, সার্টিং রিপোর্টকে বাংলাতে বলা যেতে পারে অনুসন্ধান জনিত নির্দিষ্ট জমির বর্তমান অবস্থা।

পার্সিয়েতে বর্ণি মানে সরকারী ভাবে পাওয়া প্রতিলিপি, শতক মানে ভূমি রাজস্ব সম্পর্কিত খতিয়ানে উল্লিখিত ক্ষুদ্রতম এলাকাগত মাপের এককটি বলা হয় শতক।

১ একর = ১০০ শতক।

১ শতক = ৪০.৪৭ বর্গমিটার = ৪০৫.৬ বর্গফুট।

রেকর্ড অফ রাইটসের আরেক নাম হল পরচা প্রতীতি।

মিউটেশনের বাংলা অর্থ পরিবর্তন। মৌজা কথাটি জমি সংক্রান্ত ব্যাপারে সব সময় ব্যবহৃত হয়। এর অর্থ হল-স্বাভাবিক অর্থে মৌজা = একটি গ্রাম। প্রুট মানে খতিয়ানের কোনও একটি অংশ। এখানে যথাসময়ে শব্দগুলিকে ভালভাবে বর্ণনা করা হবে।

১। ভূমি জরিপ কাকে বলে?

ইংরেজি Survey শব্দের বাংলা অর্থ হচ্ছে জরিপ। জরিপ শব্দ বিভিন্ন ক্ষেত্রে ব্যবহার হলেও ভূমি জরিপ বলতে বোঝায় মৌজা ভিত্তিক নকশা (Map) প্রণয়ন ও ভূমির মালিকানা সম্পর্কিত ভূমি রেকর্ড বা খতিয়ান প্রস্তুত কার্য প্রণালীকে বুঝায়। জরিপের সময় পুরাতন তৈরীকৃত নকশা ও রেকর্ড সংশোধন করে ভূমি বা জমির শ্রেণীর পরিবর্তনের সাথে মিল রেখে এবং মালিকানার পরিবর্তনের ধারাবাহিকতার সাথে সামগ্রিক রেখে হালকরণ (Uptodate) করে মৌজার নকশা এবং রেকর্ড তৈরী করা হয়।

২। ভূমি জরিপের উদ্দেশ্য কি?

প্রতিটি ভূমির মালিকের অধিকার রয়েছে তার ভূমি বা জমির অবস্থান, আয়তন ইত্যাদি সম্পর্কে অবগত হওয়া এবং মালিকানার অধিকার প্রতিষ্ঠা করা। ১৮৭৫ সালে Survey Act এবং ১৯৫৭ সালে Technical Rules অনুযায়ী ভূমির জরিপ করা হয়। ভূমি জরিপের উদ্দেশ্য হচ্ছে ভূমির পরিধি ও পরিমাপ এবং অবস্থান সন্বলিত একটি পূর্ণাঙ্গ নকশা (Map) তৈরী করা যাতে একজন ভূমি মালিক সহজেই তার ভূমি বা জমি সম্পর্কে অবগত হতে পারেন। শহর, গ্রাম ও থানায় ভিন্ন ভিন্ন অনুপাতে ধরা হয়। শহরে $৩২" \times ৬৪"$ বা $৮০"$ = ১ মাইল, গ্রামে $১৬"$ = ১ মাইল এবং থানায় $৪"$ = মাইল অনুপাতে নকশা (Map) প্রস্তুত করা হয়।

৩। ভূমি জরিপের শ্রেণী বিভাগ কয়টি?

ভূমি জরিপকে ২ (দুই) শ্রেণীতে ভাগ করা হয়েছে। যথা—

(ক) সার্বিক বা ক্যাডাস্ট্রাল জরিপ (Major or Cadastral Survey)

(খ) দিয়ারা বা আংশিক জরিপ (Diara Or Minor Settlement)

(ক) সার্বিক বা ক্যাডাস্ট্রাল জরিপ (Major or Cadastral Survey) ৪

সার্বিক বা ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে সি. এস নামে আমাদের নিকট ব্যাপকভাবে পরিচিত। বাংলাদেশে প্রথমে জেলাগোষ্ঠী ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে করা হয় পরবর্তীকালে সার্বিক বা ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভেকে প্রথম ক্যাডেস্ট্রাল সার্ভে নামে পার্থক্য করার জন্য রিভিশনাল সেটেলমেন্ট অপারেশন (Revisional

Settlement Operation) বা আর. এস. নামে আখ্যায়িত করা হয়। কোন ভূমি বা জমি রাজস্ব ইউনিটের সমস্ত এলাকার (জেলা) নকশা এবং রেকর্ড প্রস্তুত করার জন্য যে জরিপ কার্য পরিচালনা করা হয় তাকে সার্বিক বা ক্যাডেস্ট্রাল জরিপ বলে।

দিয়ারা বা আংশিক জরিপ (Diara Or Minor Settlement) :

একটি জেলায় সম্পূর্ণভাবে এই জরিপ করা হয় না বলে একে আংশিক (Minor) জরিপ বলা হয়। সাধারণত নদী বা সাগর থেকে জেগে উঠা চর (নিকতি / পর্যন্ত) জরিপ করার ক্ষেত্রে এই জরিপ কার্য পরিচালিত হয়। সম্ভবত দরিয়া শব্দ থেকেই দিয়ারা শব্দের উৎপত্তি। দরিয়া থেকে চর বা জমি জোগে উঠা জরিপ সংক্রান্ত হওয়ায় এই জরিপটি দিয়ারা জরিপ নামেও ব্যাপকভাবে পরিচিত।

সি. এস. জরিপ কাকে বলে?

ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভেকে সংশ্লিষ্ট ভাবে সি. এস. জরিপ বলে। দেশের সমস্ত ভূমি বা জমির উপর বিশদভাবে নকশা প্রণয়ন এবং সেখানে প্রত্যেক মালিকের জন্য একটি দাগ নম্বর করে খতিয়ান তৈরি করাকে সি. এস বা ক্যাডাস্ট্রাল জরিপ বলে। বঙ্গীয় প্রজাতন্ত্র আইনের ১০ম অধ্যায়ের বিধান অনুযায়ী এই সি. এস. জরিপ করা হয়।

আর. এস. জরিপ কাকে বলে?

রিভিশনাল সেটেলমেন্ট (Revisional Settlement) কে সংশ্লিষ্ট ভাবে আর. এস. জরিপ বলা হয়। B. T Act, ১৮৮৫ এবং Survey Act ১৯৭৫ সালের বিধান অনুযায়ী ১৮৮৯ হতে ১৯৪০ মধ্যবর্তী সময়ে সি. এস বা ক্যাডাস্ট্রাল জরিপ পরিচালিত হয়। সি. এস. জরিপ সমাপ্তির পর কিছু কিছু জেলায় এই জরিপ সংশোধনের প্রয়োজন হয়ে পড়ে। তারপর প্রয়োজন অনুযায়ী আর. এস বা Revisional Settlement পরিচালিত হয়। এটাই আর. এস জরিপ।

আর. এস জরিপের আবেশ্যক কি?

ভূমির বা জমির নকশা ও রেকর্ড যদি যথাযথ না থাকে তাহলে একজন ভূমির মালিক ও সরকারী কর্মকাণ্ডে বিভিন্ন ধরনের জটিলতার সৃষ্টি হতে

- পারে। তাই আর, এস বা সংশোধনী জরিপের আবশ্যিক অপরিণাম। নিচে Uptodate জরিপের আবশ্যিকতার কয়েকটি কারণ উল্লেখ করা হলো—
- ১) বিভিন্ন মৌজার সরকারী খাস জমি চিহ্নিত করণ ও তার পরিমাণ নির্ণয়।
 - ২) ভূমিহীনদের মধ্যে সরকারী খাসজমি বন্টনের লক্ষ্যে খাসজমি চিহ্নিত করণের জন্য আর, এস বা সংশোধনিত জরিপ প্রয়োজন।
 - ৩) ভূমি সংক্রান্ত অধ্যাদেশ অনুযায়ী বর্ণনাসহ চিহ্নিত করার জন্য সংশোধনিত জরিপ প্রয়োজন।
 - ৪) পরিবারের জন্য জমির উত্তরাধীনা আইন কার্যকর করার জন্য সংশোধনিত জরিপ আবশ্যিক।
 - ৫) ভূমি উন্নয়ন কর ধার্য ও আদায় করার জন্য আর, এস জরিপ প্রয়োজন।
 - ৬) ভূমি উন্নয়ন প্রশাসনের সহযোগিতার জন্য এই জরিপ প্রয়োজন।
 - ৭) ম্যামিলি ব পরিবার ভিত্তিক ভূমির মালিকানা নির্ণয় করার জন্য আর, এস জরিপ Uptodate রাখা প্রয়োজন।

*** ভূমি জরিপ চলাকালে ভূমি মালিকদের করণীয় কি?**

ভূমি মালিকের প্রান্য ভূমি বা জমি জরিপ অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ একটি বিষয়। কোন ভূমি মালিক যদি ভূমি জরিপ কর্মকাণ্ডকে অবহেলা করেন তাহলে তাকে চরমূল্য দিতে হতে পারে। জমি জরিপের সময় জমির মালিকানার ভিত্তি জমি রেজর্ড অর্থাৎ খতিয়ান তথা স্বত্বনিশি তৈরী করা হয়। এই রেজর্ডে জারি খাজনা প্রদান, কোন সংস্থা থেকে ঋণ গ্রহণ, জমি বিক্রয় ইত্যাদির ক্ষেত্রে এই খতিয়ান অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ ভূমিকা পালন করে থাকে। সফলরূপে কোন এলাকা বা জমি জরিপ শুরু হওয়ার আগে ভূমি প্রশাসন কিংবদন্তির মাধ্যমে অত্র এলাকার জনগণকে অবহিত করেন। তারপর পূর্ব ঘোষিত নির্দিষ্ট তারিখ অনুযায়ী প্রশাসনের কর্মচারীরা কিংবদন্তীরা অথবা থানা পুলিশ অথবা থানা পুলিশ, কাম বুধরতে কাজ শুরু করেন। কিংবদন্তীর মাধ্যমে নকশা তৈরী পূর্বের ভূমি মালিকগণ তাদের জমির নিজস্ব সীমানা নির্ধারণ করে রাখবেন। এতে জমি জরিপের সময় নিজে অথবা আপনার বিশ্বস্ত প্রতিনিধি জরিপ কর্মচারী তথা আমিনদের আপনার জমব নির্দিষ্ট সীমানা দেখিয়ে নকশা প্রস্তুততে সহায়তা করবেন। যখন থানা পুলিশ অথবা থানা পুলিশ কাম বুধরতে কাজ আমিন শুরু করবেন তখন ভূমি মালিকগণ ভূমি মালিকানা সংশ্লিষ্ট, সকল কাগজপত্র অর্থাৎ আগের রেজর্ডের পর্চা বা দলিল দস্তাবেজ নিয়ে মালিক বা তার অভিভাব

প্রতিনিধি মাঠে হাজির থেকে জরিপকারীর নিকট উপস্থাপন করে যথাযথভাবে নাম রেজর্ড করে নিবেন। এ ক্ষেত্রে সাবক রেজর্ডের মালিকের যদি মৃত্যু হয় তাহলে তার উত্তরাধিকারগণ তাদের নাম ও ঠিকানা বর্ণনা করে নতুন করে নাম রেজর্ডভুক্ত করতে আমিনকে সাহায্য করবেন।

জমির মালিকানা নিয়ে বিরোধ—

যদি কোন ব্যক্তির সাথে আপনার জমির মালিকানা নিয়ে বিরোধ থাকে তাহলে প্রশাসন কর্তৃক অনুমোদিত নির্ধারিত ফর্ম পূরণ করে ডিসপিউট (DISPUTE) নিতে হবে। এই ডিসপিউট দেওয়ার পর একজন কানুনগো উভয় পক্ষের তথ্যবিশিষ্ট মাধ্যমে এবং দলিল দস্তাবেজ পর্যালোচনা করে তার রায় নিবেন। এই রায় যার অনুকূলে যাবে আমিন তার নাম জরিপের সময় রেজর্ডভুক্ত করবেন।

তসদিকের সময় করণীয়—

থানা পুলিশ বুধরতে কর্মসূচী শেষ হওয়ার পর একজন তসদিক অফিসারের নেতৃত্বে মৌজা রেজর্ড ২৮ বিবি মোতাবেক তসদিক করা হয়। এই তসদিক অনুষ্ঠিত হওয়ার কর্মসূচী প্রশাসন সাধারণ নোটিশের মাধ্যমে জনৈক দেয়। তসদিকের সময় একজন ভূমি বা জমি মালিকের করণীয় হচ্ছে—

আপনার জমির মালিকানা সংক্রান্ত সকল কাগজপত্র, দলিল দস্তাবেজ (যেমন— পূর্ববর্তী রেজর্ডের পর্চা অথবা ক্রয়সূত্রে মালিকানার ক্ষেত্রে দলিলপত্র, খাজনার রশিদ ইত্যাদি) তসদিক অফিসারের সামনে উপস্থাপন করে যথাযথভাবে তসদিক সম্পন্ন করে নিতে হবে। এই সময়ে খসড়া পর্চা প্রয়োজন মতো সংশোধন করে নিতে হবে। এ ক্ষেত্রে যদি মাঠে প্রস্তুতকৃত রেজর্ডে কোন ভুল বা ত্রুটি লক্ষ্যনীয় হয় অর্থাৎ যদি কোন আসল মালিকের নাম বাদ পড়ে বা জালিয়াতির মাধ্যমে কোন অবৈধ ব্যক্তির নাম খতিয়ানে লেখা হয়ে থাকে অথবা অন্য কোন ভুল পরিলক্ষিত হয় তাহলে তা সাথে সাথে তসদিক অফিসারের দৃষ্টিগোচরে আনতে হবে। তার পর তসদিক অফিসার উক্ত ত্রুটি পর্যালোচনা করে রেজর্ড সংশোধন করে নিবেন।

৬. রেকর্ডের খসড়া প্রকাশনার পর করণীয়

২৯ বিধি অনুযায়ী তসদিক শেষ হওয়ার পর ভূমি রেকর্ডের খসড়া প্রকাশিত হয় যা ভূমি মালিক বা তার প্রতিনিধিদের পর্যবেক্ষণের জন্য ৩০ (ত্রিশ) কার্য দিবস খোলা রাখা হয়। এই খসড়া রেকর্ডে যদি কোন ভুল বা ত্রুটি লক্ষ্য করেন তাহলে ৩০ ধারায় আপত্তি কেস দাখিল করতে হবে।

এখানে বিশেষভাবে উল্লেখ্য যে, জমি জরিপের সময় কিছু অসুখ ব্যক্তি আবহুত হয়, নালাল নামে চিহ্নিত এই ব্যক্তিগণ আপনার ভূমির জরিপ কর্মকাণ্ড সহায়তাবে করে দেওয়ার প্রতিশ্রুতি দিয়ে আপনাকে প্রতারণিত করতে পারে একেই এসব অনাকাঙ্ক্ষিত ব্যক্তিদের এড়িয়ে নিজে অথবা আপনার বিশ্বস্ত প্রতিনিধিকে দিয়ে জরিপের কর্মকাণ্ড সমাধান করাই ভাল।

৩০ ধারা আপত্তি কেস দাখিলের পর কেস তদাণীর সময় আপনার আপত্তির স্বপক্ষে দলিল নতাবেজ এবং সাক্ষীদের উপস্থিত করতে হবে। এই আপত্তি কেসের রায় যার বিপক্ষে যাবে তিনি প্রয়োজন মনে করলে ৩০ দিনের মধ্যে আইন অনুযায়ী আপীল দায়ের করতে পারেন। এক্ষেত্রেও আপীল দায়েরকারীকে তার দাবির স্বপক্ষে প্রয়োজনীয় কাগজপত্র ও সাক্ষী কোর্টে হাজির করতে হবে।

ভূমি মালিকদের মুদ্রিত রেকর্ড চূড়ান্ত (Final) প্রকাশনার সময় পুনরায় পর্যবেক্ষণের সুযোগ দেয়া হয়। সরকারী নির্ধারিত মূল্যে দিয়ে ভূমি মালিকগণ ইচ্ছা করলে মুদ্রিত খতিজানের কপি ও নক্সা ক্রয় করতে পারেন। মুদ্রিত রেকর্ড পর্যবেক্ষণের সময় যদি আপনি কোনরূপ পাণ্ডিত্য, করণিক, দুর্ভ্রনজনিত ভুল অথবা কোনরূপ জালিয়াতি লক্ষ্য করেন তাহলে সেটেলমেন্ট অফিসে ৫৩৩/৫৩৪ ধারায় তা সংশোধনের জন্য দরখাস্ত পেশ করবেন। আপনার দরখাস্ত পাওয়ার পর সেটেলমেন্ট অফিসার তদন্ত করবেন এবং কোনরূপ ভুলের প্রমাণ পেলে তিনি গেজেট বিজ্ঞপ্তির জারীর পূর্বে বিধি মোতাবেক সংশোধন করবেন। এছাড়া রেকর্ড সংক্রান্ত কোনরূপ সমস্যা দেখা দিলে বিষয়টি সাথে সাথে সেটেলমেন্ট অফিসার, সহকারী কমিশনার, ভূমি চার্জ অফিসার অথবা সেটেলমেন্ট অফিসারের দৃষ্টিগোচরে আসবেন।

৬. বদর সম্পর্কিত ভূমি বা জমি জরিপ কর্মকাণ্ডে কারিগরী (Technical) কার্যক্রমে বদর একটি গুরুত্বপূর্ণ বিষয়। একজন জরিপ কর্মীর বদর বিষয়ে জানা থাকা আবশ্যিক। এছাড়া ভূমি মালিকদেরকেও তসদিক, আপত্তি ও আপীল পর্যায়ে বদরের আবেদনের নিয়ম কানুন জানা প্রয়োজন।

৬. বদর কি-

বদর হচ্ছে বর্তমান ভূমির সঙ্গে মিল রেখে পুনরায় মাপ জোখের মাধ্যমে জমি (সাবেক মাগ) একাধিক মাগে বিভাজন অথবা একাধিক মাগের জমি এক মাগে একত্রিত করার ফলে জমি জরিপ রেকর্ডে যে পরিবর্তন সাধিত হয় সেই পরিবর্তন কর্মকাণ্ডকে বদর বলে।

৬. কখন বদরের প্রয়োজন হয়-

জরিপ রেকর্ডে সকল ক্ষেত্রে বদর কর্মকাণ্ডটি কার্যকর নয়। বদর কার্যক্রমটি পরিচালিত হতে হলে কার্যকরী শর্ত থাকা আবশ্যিক। শর্তগুলো হচ্ছে-

১. বর্তমান ও সাবেক মাগের পরিমাপ সমান হতে হবে।
২. বর্তমান ও সাবেক মাগ সংখ্যা যথাক্রমে একটি ও দুইটি হতে হবে।
৩. বর্তমান ও সাবেক মাগ সংখ্যা যথাক্রমে একটি ও দুইটি হতে হবে।
৪. বর্তমান ও সাবেক মাগ পাশাপাশি এবং নির্দিষ্ট বাড়িভারীর অন্তর্ভুক্ত থাকতে হবে।

পুট বদর (সংক্ষেপে পিবি) রেজিষ্টারে বদর দ্বারা পরিবর্তন জিপিও করা হয়। দু ভ্রিত শীটে নকশা সংশোধনের জন্য পুট বদরের মাধ্যমে খতিয়ান এবং নকশা দুটোয় সংশোধন হয়। তসদিক আপত্তি ও আপীল স্তরেও বদর হতে পারে। এই সমস্ত স্তরের বদরের ক্ষেত্রে খতিয়ান সংশোধনের প্রয়োজন অনেক সময় হয় না। অর্থাৎ বেশীর ভাগ সময়েই নকশা সংশোধনের জন্য বদরের আবেদন করা হয়ে থাকে বদর দ্বারা নকশা সংশোধনের আদেশ দেয়া হয়। বাণাপুরী কাম বুখারত স্তরে নকশার মাগ সংশোধনের আদেশ দেয়া হয়। বাণাপুরী কাম বুখারত স্তরে নকশার মাগ সংশোধন করা এবং বদর করা মূলতঃ একই কথা সে জন্য পুট বদর সম্পাদনের বিষয়টি অনেক গুরুত্বপূর্ণ।

❖ **বদরের আবশ্যিকতা**

- ১। জমির ভাগ বাটোয়ারা বা ভাগ বাটোয়ারার প্রয়োজন হলে অথবা কোন কারণে জমির শ্রেণী পরিবর্তন হলে বদর করা আবশ্যিক।
- ২। জরিপের বিভিন্ন স্তরের ভুল ত্রুটির ফলে সরঞ্জামনের সাথে নকশা ও রেকর্ডের সাথে পড়মিল থাকলে বদর করা আবশ্যিক।
- ৩। বিভিন্ন কারণে বিভিন্ন সময়ে সরঞ্জামনে জমির বিভিন্ন প্রকার পরিবর্তন, আংশিক হস্তান্তর ইত্যাদির কারণে বদর করা প্রয়োজন।
- ৪। পূর্ববর্তী জরিপের পর সরঞ্জামনের যে পরিবর্তন সাধিত হয় তা নতুন জরিপের মাধ্যমে নকশা এবং রেকর্ড সংশোধনক্রমে যে নতুন স্থপদান করা হয় সে স্থপদানের কর্মকাণ্ডটি বদরের মাধ্যমে করা হয়।

❖ **জমি জরিপের কোন স্তরে বদর করা হয়**

জমি জরিপের যে সকল স্তরে বদর করা হয় সেগুলো হচ্ছে—

- ১। পি-৭০ সীটে বুঝারত স্তরে
- ২। ব্র-ব্রিট সীটে খানাপুরী কাম বুঝারত স্তরে
- ৩। তদনিক স্তরে
- ৪। আপত্তি ও আপীল স্তরে সাধারণত বদর করা হয়।

বুঝারত বা খানাপুরী স্তরের বদরকে প্রট বদর বা সংক্ষেপে পিবি বলা হয়। ব্র-ব্রিট সীটে নকশা প্রণয়নের ক্ষেত্রে খানাপুরী কাম বুঝারত স্তরে বদর মহাবদর বা আংশিক কিংজোয়ারের মাধ্যমে সংশোধন করা হয়। এই স্তরে নকশা ও খতিয়ান সংশোধনের প্রাথমিক স্তর এবং জনস্বার্থে কর্মকাণ্ড বিধায় জমি মালিকদের কোন প্রকার বদর ফি বা আবেদন দাখিল করতে হয় না।

- ❖ **তদনিক স্তরে বদরকে এটেষ্টেশন প্রট বদর (Attestation Plot Badar) বা সংক্ষেপে এ. পি. বি বলা হয়। এই স্তরের বদরের জন্য জমি মালিককে বদর ফি এবং আবেদন জমা দিতে হবে।**

- ❖ **আপত্তি স্তরের বদরকে অবজেকশন প্রট বদর (Objection Plot Badar) বদর বা সংক্ষেপে ও. পি. বি বলা হয়।**

- ❖ **আপীল স্তরে বদরকে আপীল প্রট বদর (Appeal Plot Badar) বলা হয়।**

❖ **জমি রেকর্ডের পদ্ধতি কিভাবে নেওয়া হয়েছে—**

সরকারী অফিসে দেশের, গ্রামের নির্দিষ্ট এলাকার মোট জমির পরিমাণ ও মাপ (মানচিত্র) পাওয়া যাবে। দেশের মোট জমির পরিমাণ মোটামুটি ভাবে নির্দিষ্ট বলা যায়, সার্ভি করলে জমির মালিকানা অস্বীকৃতি করে ছিল তা জানা যায় অর্থাৎ জমির হাতবদল হওয়ার চিত্রটি জানা যায়। জমি ও জমি সংক্রান্ত আইনে রেকর্ড অফ রাইটসের তৈরীর পদ্ধতির কথা বলা আছে।

এই পদ্ধতি হল : (১) ট্রান্স সার্ভে (২) ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে (৩) খানাপুরী (৪) বুঝারত (৫) তদনিক (৬) খসড়া আয়, ও, আর প্রকৃতি (৭) অজিযোগ সংক্রান্ত নিষ্পত্তি (৮) ফাইনাল রেকর্ড প্রকৃতি ও তার প্রকাশনা।

সাধারণ লোকের জন্য ট্রান্স সার্ভে ও ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে প্রয়োজন না হলে ও সরকারী ক্ষেত্রে এই দু'রকম সার্ভেই প্রয়োজন হয়।

এছাড়া যে কোন ভাবেই যে কোন ব্যক্তি জমির মালিক হোন না কেন এবং সেই জমিতে যদি সেই ব্যক্তির দখল থাকে তবে সবচেয়ে ভাল হবে যদি নিজ মালিকানার জমিটি নিয়ম অনুযায়ী তা রেকর্ড করিয়ে নেওয়া।

বাংলাদেশের প্রত্যেকটি জেলার জমি রেকর্ড অফিস রয়েছে। এই অফিসে খোঁজ খবর করলে জমির নাম নম্বর (প্রট নম্বর) খতিয়ান, জমির পরিমাণ (শতক/একর) হিসেবে সব কিছুই গোচরীভূত হবে। এলাকার জমির নকশাও রয়েছে। একটি মৌজার একের বেশি খতিয়ান পাওয়া যেতে পারে।

সরকারী রেকর্ড অফ রাইটসে জমির পরিমাণ না দেখানো আছে তা খতিয়ানের হোক কিংবা দাগ নম্বরেই হোক-সেই জমির পরিমাণ নিশ্চিত হওয়ার জন্য নির্বাচিত সময় অনুযায়ী জরিপ করানো প্রয়োজন যাতে জমি ক্রয় করার পর জমির পরিমাণ ও সীমা বেবা নিজে যাতে তথ্যবাহ্যে বিবাদ বিসংবাদ না হয়। জমির দাগ তিন কোন বা চার কোনের হতে পারে।

এই রেকর্ড অফ রাইটসকে সরকারী দলিল হিসেবে গণ্য করতে হবে। রেকর্ড অব রাইটস এর সার্টিফিকেট কপিও পওয়া বলে। এই পত্রটিকেই বাংলায় বলা যেতে পারে স্বত্ব নিশি।

মূল দলিল বিলুপ্ত হলেও এর সার্টিফিকেট কপি যথা স্থানে দাখিল করা যেতে পারে। এই সার্টিফিকেট কপি আদালতের কাছেও গ্রহণযোগ্য।

- ❖ **বুঝারং :** এই ক্রয়ের প্রারম্ভে নতুন খতিয়ানের প্রতিটি দাগের আয়তন বা বক্তব্য লিপিবদ্ধ করতে হবে এবং তারপর এজন্য প্রাথমিক খতিয়ানের নকল প্রত্যেক রায়ত এবং যাদের নাম খতিয়ানে লিপিবদ্ধ হয়েছে, তাঁদের সকলকে অথবা তাঁদের প্রতিনিধিদের প্রদান করতে হবে। প্রাথমিক খতিয়ানের নকলকে 'পরচা' বলা হয়। 'পরচা' বিতরণের পর জরিপ অফিসার প্রতিটি দাগে উপস্থিত হয়ে, যার বা যাদের নামে দাগটি লিপিবদ্ধ হয়েছে, গ্রামের মানচিত্র উল্লেখ করে তাঁকে বা তাঁদের অনুমোদিত প্রতিনিধিকে (যদি তিনি উপস্থিত থাকেন) বুঝিয়ে দেবেন।

এই সময় জরিপ অফিসার প্রয়োজন অনুসারে মানচিত্র, খতিয়ান ইত্যাদি সংশোধন করবেন এবং পরচা দাখিল হলে তাও সংশোধন করে দেবেন। এই ক্রয়ের রায়তের বক্তব্য অনুযায়ী তাঁর ছাড়া প্রদেয় রাজস্ব ও উপকর লিখিতে হবে। বিধিগত অন্যান্য বিষয় তদনিক ক্রমে সম্পন্ন হবে।

'বুঝারং' শব্দটির অর্থ পরিষ্কার ভাবে বুঝতে গেলে কে, বি, শব্দটির মানে জানতে হবে। কে, বি, হল খানাপুরী বুঝারং। খানা কে বলা হয় দাগ বা নির্দিষ্ট কোনও পুট। পুরী শব্দটির অর্থ হল পূর করা। নির্দিষ্ট দাগ বা পুট সম্পর্কে সর্বকম স্বত্বের তথ্য সংগ্রহ করা।

'তসদিক' সহ উপরোক্ত স্তরগুলি সরকারের অনুমতি সাপেক্ষে বাতিল বা মুক করে খতিয়ান প্রস্তুত করা যেতে পারে।

রাজস্ব আধিকারিক অর্থাৎ সু-বাসন আধিকারিক খতিয়ানের চূড়ান্ত প্রকাশনার পূর্ব মুহূর্ত পর্যন্ত খতিয়ান সংশোধন বা প্রস্তুত করনের যে কোনও কার্যবলী বাতিল করে নতুনভাবে সংশোধন বা প্রস্তুতের আদেশ দিতে পারেন।

ব্যাখ্যা-১ : যদি বক্ত ১ এর দ্বিতীয় অনুবিধিতে উল্লিখিত বর্ণাদার বা জমির দখলদারী বা হস্তান্তরকারীর নাম বুঝারতের পরবর্তী ক্রমে নথিভুক্ত হয়ে থাকে তাহলে জরিপ অফিসার কর্তৃক যার নাম খতিয়ানে নথিভুক্ত হয়েছে, তাঁকে বা তাঁর প্রতিনিধিকে খতিয়ানের একটি নকল দেবেন।

ব্যাখ্যা-২ : বর্ণাদারের ক্ষেত্রে রাজস্ব অফিসার, খতিয়ানের নকল প্রেরণ মূলতঃই থাকাকালীন রাজ্য সরকার যেকোন বিধিত করবেন, সেসকল ফরমে একটি প্রমাণপত্র প্রদান করবেন।

- ❖ **তসদিক :** গ্রামের নিম্নতম সুবিধাজনক স্থানে তসদিকের কাজ শুরু করতে হবে। সে ক্ষেত্রে বুঝারং পর্যন্ত সকল স্তর বাতিল করে তসদিক শুরু হতে খতিয়ান প্রস্তুত করতে হবে, সে ক্ষেত্রে তসদিকের পূর্বে তসদিক অফিসার প্রয়োজনানুযায়ী প্রতিটি দাগের বর্তমান অবস্থা তদবৃত্ত করে পূর্বের মানচিত্র ও খতিয়ান সংশোধন করবেন। তসদিকের পূর্বে নোটিশ জারী করে সকল রায়ত ও বার্ষসংশ্লিষ্ট ব্যক্তিদের তাদের স্বত্ব ও নথ্য প্রমাণের জন্য প্রয়োজনীয় কাগজপত্র সহ তসদিকের সময় উপস্থিত থাকার আহ্বান জানানবেন। জোতের যে সকল পরিবর্তন পূর্বের খতিয়ান চূড়ান্ত ভাবে প্রকাশিত হবার পর নিম্নোক্ত কারণ বশত হয়েছে তা তসদিক অফিসারের দৃষ্টিগোচরে আসার জন্য সকল বার্ষসংশ্লিষ্ট ব্যক্তিদের তসদিকের সময় উপস্থিতির জন্য নির্দিষ্টভাবে নোটিশে উল্লেখ রাখতে হবে।

(ক) উত্তরাধিকারী বা উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্ত ও প্রাপ্য, হস্তান্তর বা অন্য কোনও কারণ।

(খ) জোত একত্রকরণ বা বিভাজন।

(গ) নতুন বন্দোবস্ত

(ঘ) অন্য যে কোনও কারণসমূহ।

প্রত্যেক উপস্থিত ব্যক্তির খতিয়ান তসদিক অফিসার পরীক্ষা করে প্রতিটি লিপিত বিষয় তাঁকে পাঠ করে জানানবেন এবং প্রয়োজনানুযায়ী খতিয়ান সংশোধন করে খতিয়ানের সকল লিপিবদ্ধর কাজ সমাপ্ত করবেন। জমির মালিকানা বা জমির কোন স্বত্বের মালিকানা নিয়ে বিরোধ তসদিক অফিসার সন্মতিক্রমে পরীক্ষিত বর্তমান জমির দখলানুযায়ী নিষ্পত্তি কার্যকর।

- ❖ **পুট বা দাগ :** যে ক্ষেত্রে জমি বিভাজিত রাজস্ব আধিকারিক এপ্রদক্ষেপে প্রয়োজনে পৃথক পুট নং ব্যবহার করতে পারবেন। প্রতিটি পুট বা দাগের নির্দিষ্ট নম্বর থাকে। পুট গুলির নম্বর মাঠে লেখা থাকে নির্দিষ্ট ক্রমে।

কোনও কারণে কোনও একটি পুটের নম্বর নির্দিষ্টভাবে লেখা না থাকলে বা বাদ পড়ে গেলে সেই বাদ পড়ার নম্বরটিকে বলা হয় ছুট দাগ।

- ❖ **পাট্টা :** স্থিতিহীন দরিদ্র মানুষকে পাট্টা হিসেবে সরকারি জেট জমিতে কৃষিকার্য বসবাসের অধিকার দেওয়া হয়।

- ◆ হেক্টর : হেক্টর শব্দের মূল অর্থ অনেকেই জানা নেই। হেক্টর হল ভূমির একটি মাপ। যার পরিমাপ দশ হাজার বর্গমিটার। হেক্টর মানে সাধারণভাবে ২.৪৭ একর ভূমি। হেক্টর বুঝতে হলে মেট্রিক সিস্টেম ইউনিট বুঝতে হবে।

সেতগ্রাণ্ড এলাকায় ১ হেক্টর কৃষি ভূমিকে ১ স্ট্যান্ডার্ড হেক্টর বলা হয়। ১.৪০ হেক্টর কৃষি ভূমিকে ১ স্ট্যান্ডার্ড হেক্টর বলা হয়ে থাকে।

- ◆ বাটা দাগ : কোনও পুট বিভক্ত হওয়ার পর মতুন একটি প্রটের নকশা দেওয়া হয়। বাটা কথটির অর্থ হল বাটোয়াকরা করা। বটন করা, ভাগ করা ইত্যাদি। বাটা দাগের তালিকা ম্যাপের পাশে দেওয়া থাকে। পরচারণ বাটা দাগ পাওয়া যায়।

- ◆ একর : এক 'একর' বলা হয় ৪৮৪০ বর্গগজ এলাকার পরিমাপকে। আবার গান্টার্সচেন-এ ১০ বর্গচেন-এ ১০ বর্গ চেন পরিমিত ভূমিকেই এক একর বলে চিহ্নিত করা যায়। ৬৬ ফুট লম্বা হয়, গ্রান্টার্স চেন। গান্টার্স চেন অনুযায়ী ৪৩৫৬০ বর্গফুট এলাকাকে ১ একর বলা হয়ে থাকে। সোজাসুজি এক একর হল - ৪৮৪০ বর্গগজ। মিটার অনুযায়ী ৪০৪৬.৬১ বর্গমিটার। আনুমানিক এক একর = ৪০৪৭ বর্গমিটার।

খতিয়ানে ভূমির মাপ ধরা হয়-এক একর ১০০ শতক। এক শতক = ৪০.৪৭ (আনুমানিক বর্গমিটার)। ভূরিপত্র করলে হওয়া উচিত ৪৩৫.৬ বর্গফুট। আর্মি ভূরিপত্র ক্ষেত্রে যে যন্ত্রটি ব্যবহার করেন তাকে বলা হয় একর কোন। ভূমি ভূরিপত্রের ক্ষেত্রে চেন ফেঁসা মাপার পূর্বেই একর কোন নিয়ে নকশা অনুযায়ী একটি প্রটের পরিমাপ আদায় করা আর্মিসদের কাছে অসম্ভব নয়।

ভূরিপ কার্য রৈখিক মাপ ৬ চেনের মাপের সূত্র

- ◆ রৈখিক : (১) ২২ গজ = ১ চেন, (২) ৪৪ হাত = ১ চেন (৩) ৬৬ ফুট = ১ চেন (৪) ১০০ লিঙ্গ বা কড়ি = ১ চেন (৫) ১ লিঙ্গ = ৭.৯২ ইঞ্চি। (৬) $৫\frac{১}{২}$ গজ = ১ পোলা (৭) ৪০ পোলা = ১ মার্গল (৮) ৪ হাত = ১ কাঠা, (৯) ৮০ হাত = ১ বিঘা (১০) ৪ কড়া = ১ গড়া (১১) ২০ গড়া = ১ ছটাক। (১২) ১৬ ছটাক = ১ কাঠা (১৩) ২০ কাঠা = ১ বিঘা (১৪) ২০

ধূলে = ১ কাঠা, (১৫) ৩ ফুট = ১ গজ (১৬) ১৮ ইঞ্চি = ১ হাত। (১৭) $১\frac{১}{২}$ ফুট = ১ হাত। (১৮) ২ হাত = ১ গজ। (১৯) ১৭৬০ গজ = ১ মাইল (২০) গান্টার্স চেন এ ১০ বর্গচেন পরিমিত ভূমিকে ১ একর বলে। (২৪) ১ একর = ৪৩৫৬০ বর্গফুট অথবা ৪০৪৬.৮৫৬৪ বর্গ মিটার এবং ৪৮৪০ বর্গগজ। (২৫) ১ একর = ১০০ শতক = ৬০.৬০৬ কাঠা = ৩ বিঘা ৮ ছটাক। (২৬) ১ হেক্টর = ২.৪৭ একর।

- ◆ ক্ষেত্রফল : (২৭) ১৬০০ বর্গগজ = ১ বিঘা (২৮) ৬৪০০ বর্গহাত = ১ বিঘা, (২৯) ১৪৪০০ বর্গফুট = ১ বিঘা, (৩) ৩৩০০০ বর্গলিঙ্গ বা কড়ি = ১ বিঘা, (৩১) ৪০০ ধূসো = ১ কাঠা, (৩২) ৮০ বর্গগজ = ১ কাঠা (৩৩) ৩২০ বর্গহাত = ১ কাঠা, (৩৪) ৭২০ বর্গফুট = ১ কাঠা, (৩৫) ১৬৫০ বর্গলিঙ্গ বা কড়ি = ১ কাঠা (৩৬) ৪ বর্গগজ = ১ ছটাক (৩৭) ২০ হাত = ১ ছটাক, (৩৮) ৪৫ বর্গফুট = ১ ছটাক। (৩৯) ১০৩ বর্গলিঙ্গ = ১ ছটাক, (৪০) $\frac{১}{৪}$ বর্গগজ = ১ গজ, (৪১) ১ বর্গহাত = ১ গজ (৪২) $২\frac{১}{৪}$ বর্গফুট = ১ গজ, (৪৩) $৪\frac{৩}{২০}$ বর্গকড়ি বা লিঙ্গ = ১ গজ (৪৪) ১৪৪ বর্গ ইঞ্চি = ১ বর্গগজ। (৪৫) ৯ বর্গফুট = ১ বর্গগজ, (৪৬) $২\frac{১}{৪}$ বর্গগজ = ১ বর্গপোলা, (৪৭) ৪০ পোলা = ১ রড (৪৮) ৪ রড = ১ একর।

- ◆ ভূমির মাপের নিম্ন তালিকাটি প্রয়োজনীয় :

	বর্গফুট	বর্গগজ	বর্গমিটার
ছটাক	৪৫	৫	৪.১৭
শতক	৪৩৫.৬	৪৮.৪	৪০.৪৭
কাঠা	৭২০	৮০	৬৬.৭৭
বিঘা	১৪৪০০	১৬০০	১৩৩৮
একর	৪৩৫৬০	৪৮৪০	৪০৪৭
হেক্টর	১০৭৫৯৩.২০	১১৯৫৪.৬	৯৯৯৫.৭৬

ছটাক	শতক	কাঠা
বর্গফুট	০.০২২২২২২২২	০.০০২২
বর্গগজ	০.২৫	০.০২০
বর্গমিটার	০.০২২২	০.০২৪
বিঘা	একর	হেটর
০.০০০৬৯	০.০০০০২২৯৬	৭.০০০০০৯২৯
০.০০০৬২৫	০.০০০২০৬৬১	০.০০০০৮৩৬৫
০.০০০৭৪৭৩৮	০.০০০২৪৭১	০.০০০১০০০৪

❖ সীমানার জিয়াদা (Try Junction) কাকে বলে?

ত্রিহাতি মৌজার সীমানার মধ্যস্থলে একশরে একটি ৬০ কন্ড্রি ব্যাসবিশিষ্ট বৃত্তাকার আকারের পাথর নির্মাণ করা থাকে। তাকে ত্রিসীমানা, জিয়াদা বলে। এটি সরজমিনে বুঁতে দেওয়া হয়। এটি অতি প্রয়োজনীয় স্থায়ী পাথর। যদি প্রয়োজনে উহা স্থানান্তরিত করার প্রয়োজন হয় তাহলে সরকারী আমিন এসে পুনঃপ্রতিষ্ঠা করে যাবেন।

কোন বৃহত্তম মৌজার নকশা যদি একটি সিটে না ধরে তখন দুটি বা ততোধিক সিটে নকশা আঁকতে হবে এবং উভয় সিটের মধ্যে মিল রাখার জন্য যে লাইন দেওয়া হয় তাকে মার্জিন লাইন বলে।

❖ কায়দা চরৌধ কাকে বলে?

কোন একটি মৌজা চারটি সিটে (পেপারে) থাকে। উক্ত সিট (পেপারগুলি) সোজাসুজি করবার জন্য আমিনগণকে সমানভাবে ভাগ করে দেওয়াকে কায়দা চরৌধ বলে।

❖ আর পানী কাকে বলে?

সেতের নিমিত্ত একটি কর্ম আছে তাকে আর পানী বলে।

❖ পরতাল লাইন কাকে বলে?

মৌজার কাজ সম্পূর্ণ শেষ হয় গেলে এক টালা থেকে অপর টালা পর্যন্ত কিশায় যে লাইন দেওয়া হয়, তাকে পরতাল লাইন বলে। নকশায় মাপ করে সেই মাপ সরজমিনে চেন চালিয়ে কাঠা ইত্যাদি পরীক্ষা করে দিতে

হবে। যদি মিল হয় তবে কিশাটি ঠিক হয়েছে বুঝতে হবে। পরতাল দু প্রকারের হয়। যথা- (i) Final paratal (ii) Personal Final Paratal :- ফাইনাল পরতাল করেন আমিন আর Personal Paratal করেন সার্ভে ইন্সপেক্টর বা উক্ত পদস্থ কর্মচারী।

চেন (চেইন) কাকে বলে?

কুন্ড কুন্ড লৌহ শলাকা দ্বারা গঠিত দুই পার্শ্বে দুটি পিঠলের দ্বারন সংযুক্ত যে বস্তু দ্বারা জমির পরিমাপ করা হয় তাকে চেন বলে।

ওয়্যাপসী লাইন কাকে বলে?

দুটি পরস্পরের সাহায্যে আগে বা পিছনে যে লাইন ইচ্ছামত পরিবর্তিত করা যায় তাকে 'ওয়্যাপসী' লাইন বলে।

চেন (চেইন) কয় প্রকার ও কি কি?

চেন সাধারণত পাঁচ প্রকারের হয়- (১) শাওয়ায়ন পুরী (২) শাওয়াদী (৩) ফরেকাবদী (৪) ফতেপুরী (৫) এবং গান্ডার্স চেন।

পট্রোর্স বা গ্রানটার্স চেন বাসে অন্যান্য চেনগুলি সার্ভে সেটেলমেন্টের কাজে ব্যবহৃত হয় না কারণ প্রত্যেক চেন Fraction রয়েছে। গান্ডার্স চেন দ্বারা একর, ডেসিমেল বার করতে সুবিধা হয়।

কাঁচি লাইন কাকে বলে?

চেন চালিয়ে দুই পার্শ্বের জমি নেওয়ার পরেও বাকি প্রটগুলি ফিল্ড ব্লকে তেলার জন্য বিপরীত দিকে টালা স্থাপন করে চেন লাইনকে না কেটে যে লাইন দেওয়া হয় তাকে কাঁচি লাইন বলে।

তুলা কাকে বলে?

মৌজা ট্রান্সার দেওয়ার সময় জমির কোনো ঝাঁকে যে সমস্ত স্টেশন স্থাপন করা হয় এবং উক্ত স্টেশন ও নিদর্শন স্বরূপ মাটির যে স্তূপ তৈরী করা হয় তাকে তুলা বলে।

গাইডিং লাইন কাকে বলে?

প্লেন টেবল সার্ভে করার সময় উপরে ও নীচে দুটি স্টেশন স্থাপন করে কোন অনিবার্য কারণ বশত মধ্যস্থল বাল রেখে বস্তু কিংস্টোয়ারের সময় সাইট ভাসনের সাহায্যে মধ্য স্থল নিয়ে যে লাইন দেওয়া হয় তাকে গাইডিং লাইন বলে।

❖ কথা কাকে বলে?

ট্রান্সার স্টেশন গুলিকে কথা বলে।

- ❖ মৌজার মোট ক্ষেত্রফল বা মৌজার মধ্যস্থ ফেন্সিটির নকশা অঙ্কন করার জন্য প্রেন টেবিল দ্বারা মৌজার চারিদিকে বস্তগুলি স্টেশন প্রস্তুত করে কিশায় নির্দিষ্ট পরিমিত সরল রেখা অঙ্কন করা হয়। ঐ রেখাগুলি সর্বদা পাশাপাশি থাকে। এ রেখাগুলিকে ট্রান্সার বা সাবডেয়ারী লাইন বলে।

❖ কিস্তোয়ার কাকে বলে?

সরেজমিনে প্রতি প্রুটের পৃথক পৃথক ভাবে অফসেট নিয়ে সিট পেপারের সেই আকার অনুযায়ী যে নকশা অঙ্কন করা হয় তাকে কিস্তোয়ার বলে।

❖ সাইট ভ্যান কাকে বলে?

এটি কার্টের তৈরী সার্ভের একটি যন্ত্র। এটির এক পাশে আই সাইট (Eye Sight) ও অপর পাশে অবজেক্ট সাইট (Object sight) রয়েছে। আইসাইটের দিকে উপরের মধ্যস্থলে ও নীচে তিনটি ছিদ্র থাকে। অবজেক্ট সাইট এর উপরে ও নীচে ছিদ্র দুটির মধ্যে সরু সুতা, সরু তার কিংবা পতর লোম দ্বারা বন্ধ থাকে। এটি লানি সমসূত্র করার জন্য বিশেষ সাহায্য করে।

❖ সাবট্রান্সার লাইন বা পেটা লাইন কাকে বলে?

কোন একটি মৌজার মোরক্য করা অনুবিধা হলে ট্রান্সার রেখার অনুরূপ এক পার্শ্বে হতে বিপরীতে পার্শ্ব পর্যন্ত কতগুলি স্টেশন স্থাপন করে দেওয়া হয়। মনে রাখতে হবে যে, উক্ত স্টেশন গুলি হতে দু-পার্শ্বে ট্রান্সার দেওয়া যায়। পরে ওই স্টেশন গুলিযোগ করে যে লাইন দেওয়া হয় তাকে সাব ট্রান্সার লাইন বা পেটা লাইন বলে।

❖ অফসেট কয় প্রকার ও কি কি?

অফসেট দু প্রকারের হয়। (১) রাইট অফসেট (Right Offset) এবং (২) অবলিগ অফসেট (Oblique Offset)।

- ❖ রাইট অফসেট : চেন ও রাইট এঙ্গেল (Right angle) যন্ত্রের সাহায্যে সমকোণ করে জমির কোনো ও বাকে যে অফসেট দেওয়া হয়, তাকে রাইট অফসেট বলে।

- ❖ অবলিগ অফসেট : রাইট এঙ্গেল (Right Angle) বস্ত না নিয়ে শুধু চেন ও ফিতার সাহায্যে সমকোণ করে যে অফসেট দেওয়া হয় তাকে অবলিগ অফসেট বলে।

❖ বাউন্ডারি বা বাউন্ডারি প্রুট কাকে বলে?

মৌজার প্রকৃত সীমানাকে বাউন্ডারি (Boundary) বলে। এর নকশাকে বলা হয় বাউন্ডারি প্রুট।

❖ বাউন্ডারি কয় প্রকার এবং কি কি?

বাউন্ডারি তিন প্রকার। যথা- (১) ভিলেজ বাউন্ডারি (২) ন্যাচারাল বাউন্ডারি এবং (৩) রিভার বাউন্ডারি।

- ❖ ভিলেজ বাউন্ডারি : কোনও মৌজার নকশা প্রস্তুত করার সময় মৌজার চারদিক ঘুরে কোন ও বাকের স্টেশন গুলি যোগ করে যে লাইন দেওয়া হয় তাকে ভিলেজ বাউন্ডারি বলে।

- ❖ ন্যাচারাল বাউন্ডারি : প্রাকৃতিক অবস্থা দেখে গ্রামের বা মৌজার যে সীমানা নির্দেশ করা হয় তাকে ন্যাচারাল বাউন্ডারি বলে।

- ❖ রিভার বাউন্ডারি : কোন নদী বা খালের নকশা প্রস্তুত করার সময় দু পাড়ে যে লাইন দেওয়া হয়, তাকে রিভার বাউন্ডারি বলে।

❖ ডিমারকেশন (বিশাঙ্গন) কাকে বলে?

পত স্কেলেমেটের নকশা অনুযায়ী কোন একটি সরেজমিনের মাপ করে সীমানা নির্ধারিত করাকে ডিমারকেশন বলা হয়।

❖ প্রেন টেবিল কাকে বলে?

প্রেন টেবিল হলো ১ ইঞ্চি পুরু তক্তা, সেজন্য কার্টের তৈরী একটি টেবিল। এটির ওপর সিট পেপার একে নকশা আঁকতে হয়।

❖ সিট বা সিট পেপার কাকে বলে?

নকশা আঁকার কাজে যে পেপার লাগে তাকে সিট পেপার বলা হয়। এ কাগজ ২ ফুট ও ইঞ্চি লম্বা ও ২ ফুট চওড়া হয়। এই কাগজে সমান্তরাল সরল রেখা টেনে কত গুলি ১ ইঞ্চি পরিমাপ ক্ষুদ্র ক্ষুদ্র বর্গাকার ভাগে ভাগ করা থাকে-এটি কে বলা হয় সিট বা সিট পেপার।

◆ সার্ভে সাধারণত কয় প্রকার?

সার্ভে চার প্রকারের হয়, যথা (১) বাকবন্ধ সার্ভে (২) ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে (৩) রেভিনিউ সার্ভে (৪) রিভিসনাল সার্ভে।

- (১) **বাকবন্ধ সার্ভে** : এই সার্ভেতে কোন ক্লেস করে মাপ করা হয় না। কেবল জমির আকার অনুযায়ী প্রতিটি, মৌজার একটি করে হাত নকশা প্রস্তুত করা হয়।

◆ ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে :

- (৩) **রেভিনিউ সার্ভে** : এই সার্ভেতে ৪টি সমান ১ মাইল স্কেলে কয়েকটি প্রসিদ্ধ স্থানের নকশা আঁকা হয়েছিল। যথা- মসজিদ, মন্দির, ডাকবাংলা, ডাকঘর ইত্যাদি, এই সার্ভেতে প্রত্যেকটি মৌজার এক একটি করে নম্বর দেওয়া হয়েছিল। তা আজও সেই নম্বর হিসেবে প্রচলিত হয়ে থাকে বেশির ভাগ ক্ষেত্রে।

- (৪) **রিভিসনাল সার্ভে** : এই কথটির অর্থ দ্বিতীয় বার পরীক্ষা করা, অর্থাৎ সাবেক নকশা দুই বার্তমানে আবার ঝসড়া খতিয়ান সংশোধন করে যে সার্ভে করা হয়, তাকে রিভিসনাল (Revisional) সার্ভে বলে।

◆ উইল কাকে বলে?

‘উইল’ হল ইচ্ছাপত্র। কোন ব্যক্তির মৃত্যুর পূর্বে তাঁর সম্পত্তি কিভাবে ভাগ বণ্টন হবে এবং কোন ব্যক্তি বা কোন কোন ব্যক্তির সেই সম্পত্তি পাবেন তা লিখে রেখে গেলে সেই লিখিত ইচ্ছাপত্রকে উইল বলে। মৃত্যুর পূর্বে উইল বলবৎ হয় না। এই উইল বলবৎ করার জন্য প্রবেট নিতে হয়।

◆ ‘প্রবেট’ কাকে বলে?

উইলকারী প্রস্তুত ব্যক্তির সম্পত্তি পরিচালনার দায়িত্ব অর্পণ করে সম্পত্তিটি যে অঞ্চলে অবস্থিত, সেই স্থানের উপযুক্ত ক্ষমতা সম্পন্ন কোর্টের শীলমোহর ও সার্টিফিকেট-প্রাপ্ত উইলের প্রতিলিপিকে ‘প্রবেট’ বলে। ‘প্রবেট’ নিতে হলে ‘প্রবেট’ ডিউটি দিতে হয়।

জমি ক্রয়-বিক্রয়ের সতর্কতা অবলম্বনের জন্য কয়েকটি প্রয়োজনীয় পরামর্শ

কথায় আছে “পরমা নিয়ে ঝগড়া-ফাশান কিনতে চায় কে”? তাই ভূমি ক্রয়ের সময় সতর্কতা সর্বত্র সতর্কতা অবলম্বন ও অনুসন্ধানের প্রয়োজন রয়েছে।

জমি ক্রয়ের পূর্বে ক্রেতাকে যে প্রধান বিষয়গুলোর প্রতি সতর্ক হতে হবে তা হলো :

কেবল ভূমির মালিকই তার ভূমি যে কোন ভাবে হস্তান্তর করতে পারেন। তাই হস্তান্তরকারীর মালিকানা ও দখলী স্বত্ব এবং অন্যান্য গুরুত্বপূর্ণ বিষয়গুলো বৈধ কাগজ পত্র স্বাক্ষর করে ভাল করে দেখার প্রয়োজন।

- ১। বিক্রিত ভূমির সংশ্লিষ্ট খতিয়ানে বিক্রেতার নাম আছে কিনা?
- ২। যদি বিক্রিতার নাম খতিয়ানে না থাকে তবে ভূমিতে বিক্রেতার স্বত্ব বৈধ কাগজ পত্র দ্বারা প্রমাণ করতে হবে।
- ৩। বিক্রিত ভূমি (১) কোন মৌজায় অবস্থিত, (২) কোন খতিয়ান ও (৩) কোন দাপ্তরিক (৪) ইহার পরিমাপ এবং (৫) উক্ত খতিয়ানে ভূমিতে বিক্রেতার অংশ বা হিসাব অনুযায়ী পরিমাপ ইত্যাদি ক্রয়ের পূর্বে কাগজ পত্র দ্বারা ভালভাবে যাচাই করে দেখতে হবে।

ক্রয় দলিল দুটো ভূমি ক্রয় করতে হলে দেখতে হবে :

- (ক) দলিলে উল্লিখিত (১) দলিলদাতা বা দাতাদের নাম ও (২) ভূমির বিবরণ ও পরিমাপ সংশ্লিষ্ট খতিয়ানে লেখনভুক্ত রয়েছে কিনা, যদি তার বা তাদের নাম সংশ্লিষ্ট খতিয়ানে লেখনভুক্ত না হয়ে থাকে তবে খতিয়ানে লেখনভুক্ত মালিকের কাছ হতে কিভাবে তারা পেয়েছেন তা অবশ্যই কাগজ পত্রের মাধ্যমে দেখাতে হবে।

এরূপ খতিয়ানে লেখনভুক্ত মালিক কর্তৃক বিক্রি হবার পর উক্ত ভূমি যতবার বিক্রি হয়েছে এবং ইহার দলিল যতটি দলিল সম্পাদিত হয়েছে ততটি দলিল (পিট দলিল বা ধারাবাহিক দলিল) পরীক্ষা করে দেখতে হবে।

অন্য কোন ব্যতিক্রম না থাকলে কেবলমাত্র সংশ্লিষ্ট খতিয়ানভুক্ত মালিক বা তাঁর মৃত্যুর পর তাঁর উত্তরাধিকারীগণ ভূমি হস্তান্তর করতে পারেন। সুতরাং বিক্রি বা মালিকানা স্বত্ব অর্জনের ধারাবাহিকতা অবশ্যই দেখতে হবে।

- (খ) হাল খতিয়ান ও হাল দাগ চাপু হওয়ার পূর্ববর্তী সম্পাদিত দলিলে উল্লেখিত খতিয়ান ও দাগ নম্বর সাবেক দাগ ও খতিয়ানে নম্বরে পরিণত হয়েছে।

সুতরাং দলিলে উল্লেখিত খতিয়ান, দাগ বাহা সাবেক খতিয়ান ও দাগ নম্বরে পরিণত হয়েছে ইহার সাথে বর্তমান চাপু (হাল) খতিয়ান, দাগ ও জমির পরিমাপের মিল আছে কিনা তা পরীক্ষা করতে হবে।

- (গ) বিক্রির পর ক্রেতার নামজারী না হওয়ার কিংবা ক্রেতা নাম জারী না করার দরুন এই সুযোগ বিক্রেক্ত প্রতারণামূলক অন্যের বা ২/৩ জনের কাছে গোপনে বিক্রি করে থাকতে পারে। সুতরাং ক্রয়ের পূর্বে এই বিষয়টি বিবেচনা করতে হবে এবং অনুসন্ধান করতে হবে। এদ্রপ ঘটনা কখনো কখনো ঘটে থাকে।

- (ঘ) বিক্রিত ভূমি বিক্রেক্তার দখলে আছে কিনা তাও দেখতে হবে।

- (ঙ) বাকীয়া ভূমির খাজনা বা ভূমি উন্নয়ন করের জন্য ভূমি নিলামে বিক্রি হয়েছে কিনা অথবা নিলামে সরকার জমা করে খাল করেছেন কিনা তাও দেখতে হবে।

- (চ) যে সকল হিন্দু নাগরিক তাদের জমি-জমা পরিত্যাগ করে বাস্তু ত্যাগ করে ভারতে চলে গেছেন এবং সেখানে নাগরিকত্ব লাভ করে বসবাস করেছেন তাদের অনেকের ভূমির অর্পিত ও অনাবাসী সম্পত্তি (Vested and non-Resident Property) হিসাবে তালিকাভুক্ত হয়েছে এগুলো সরকারের তত্ত্বাবধানে রয়েছে।

সুতরাং এদ্রপ হিন্দু মালিকদের ভূমি পরিত্যক্ত হওয়ার দরুন খাল বা অর্পিত ও অনাবাসী সম্পত্তি হিসাবে তালিকাভুক্ত হয়েছে কিনা তাও দেখতে হবে।

- (জ) যে সকল মালিক ১৯৭১ সনের স্বাধীনতা-যুদ্ধে বিরোধীতা করেছিল এবং তাদের ভূমি ও বাড়ী ঘর ত্যাগ করে বাংলাদেশ হতে চলে গিয়েছিল

তাদের ভূমি পি-৫ ১৬/৭২ কলে পরিত্যক্ত (Abandoned) ভূমি হিসাবে ঘোষণা করা হয় এবং উহারা সরকারের নিয়ন্ত্রাধীন হয়।

এই শ্রেণীর মালিকদের ভূমি ক্রয়ের ক্ষেত্রে অনুসন্ধান করে দেখতে হবে।

- (ঝ) যে সকল ভূমির খাজনা বা ভূমি উন্নয়ন কর দীর্ঘদিন যাবৎ অনালায় রয়েছে অথবা মারফতদার কর্তৃক খাজনা বা কর পরিশোধ হয় তহশীল অফিসে ইহার কারণ অনুসন্ধান করলে ভূমির প্রকৃত স্বত্বাধিকারী এবং ইহার অবস্থা কি তা সহজেই জানা যাবে।

- (ঞ) তাছাড়া ভূমির খাজনা বা উন্নয়ন কর অপরিশোধিত থাকলে নিলামে খাল হওয়ার সন্দেহের অবকাশ থাকে। সুতরাং তহশীলে বোর্ড নিয়ে দেখা যেতে পারে।

- (ট) স্টেট এংকুইজিশন এড টেন্যান্স এ্যাক্টের ৯৭ ধারা অনুযায়ী কোন আদিবাসীর ভূমি অনুরূপ আদিবাসী ব্যক্তির অন্য কেহ জন্য করতে চাইলে বা অন্যের নিকট হস্তান্তর করতে চাইলে দলিল রেজিস্ট্রি করার পূর্বে রেজিনিউ অফিসারের লিখিত সম্মতি লইতে হবে বাহা দলিলে উল্লেখ করতে হবে। এই বিধান লংঘন করলে ভূমি ক্রয় বা হস্তান্তর বাতিল হয়ে যাবে।

- (ঠ) প্রেসিডেন্ট আদেশ নং ৯৮/৭২ অনুযায়ী, ১৩-৪-৮৪ তারিখ পর্যন্ত কোন পরিবার ১০০ বিঘার অতিরিক্ত ভূমি এবং (অধ্যাদেশ ১০/৮৪) ভূমি সংস্কার অধ্যাদেশ- ১৯৮৪ এর ৪ ধারা অনুযায়ী যে সকল মালিক বা পরিবারের ৬০ বিঘার নিচে অথবা ৬০ বিঘা পর্যন্ত ভূমি ছিল তারা উক্ত অধ্যাদেশ জারীর তারিখ হতে (অধ্যাদেশ ১০/৮৪ জারীর তারিখ ১৪-৪-৮৪ ইং, বাংলা ১লা বৈশাখ ১৩৯১) ৬০ বিঘার অতিরিক্ত ভূমি ক্রয় বা অন্যবিধ উপায়ে অর্জন করতে পারবেন না।

উক্ত আদেশ ও অধ্যাদেশ লংঘন করে যদি কোন মালিক বা পরিবার উপরোক্ত সীমার অতিরিক্ত ভূমি ক্রয় করেন তাহলে এরূপ অতিরিক্ত ভূমি সরকারের বরাবরে বাজেয়াপ্ত হয়ে যাবে।

- (ড) দলিলে খতিয়ানের মালিকদের নাম ভায়া দলিল থাকলে উহার নম্বর সাতা হ্রীতা ইত্যাদির বৃদ্ধি দলিলে উল্লেখ থাকা একান্ত আবশ্যিক।

- (ঢ) দলিলের তফসীলে জেলা, থানা, মৌজা, খতিয়ান, দাগ, ভূমির মেরু পরিমাণ এবং কাত যদি থাকে এবং চৌহদ্দি শহরের ভূমি হলে রাজা পৌ নথর থাকলে উহা সহ তদন্তিত দালালকোঠা যদি থাকে তবে সঠিকভাবে উল্লেখ্য করা একান্ত প্রয়োজন।

“হস্তান্তরিত অকৃষি ভূমির ব্যাখ্যা”-

অকৃষি ভূমি বলতে-ভূমি ও তদন্তিত বাড়ীর দালাল-কোঠা-সহ যা ভূমির অবিচ্ছেদ্য অংশ হিসাবে হস্তান্তর করা হয়েছে, উভয়ের মূল্য এক বা একত্রে ধরা হয়েছে এবং অতিরিক্ত প্রি-এমশনের অধিকার ভূমিসহ বাড়ীর অন্তর্ভুক্ত। [মোঃ আরবুদ্দাহ বনাম দুর্গাপ্রসাদ মিস্ট্রী-পিএলডি, ১৯৬০, ঢাকা ২৪৯ এবং ভূমির সংজ্ঞা (২) ধারার (১৩) অনুচ্ছেদ।]

আনা গণার সূত্র

- ২০ তিল = ১ ক্রান্তি
৩ ক্রান্তি = ১ কড়া
৪ কড়া = ১ গণা
২০ গণা = ১ কানি বা আনা
১৬ আনা = ১ টাকা বা ৬৪ পয়সা

কানি গণার সূত্র

- ২০ তিল = ১ ক্রান্তি
৩ ক্রান্তি = ১ কড়া
৪ কড়া = ১ গণা
২০ গণা = ১ কানি
১৬ কানি = ১ দ্রোণ
২০ পণ = ১ পন
১৬ পন = কাহন

রেনু ধূনের সূত্র

- ৩০ রেনু = ১ ধন
৭ ধূল = ১ দণ্ড
৬ দণ্ড = ১ কঠ / কান্তি
৩ কঠ = ১ কড়া
১ দস্ত = ১২ বর্গফুট
১ ধূল = ১.৭১৪ বর্গফুট

বিঘা, কাঠা ও ছটাকের হিসাব

- ৪ ছটাক = $\frac{১}{৪}$ কাঠা = ১৮০ বর্গফুট
৮ " = $\frac{২}{৪}$ বা, $\frac{১}{২}$ " = ৩৬০
১২ " = $\frac{৩}{৪}$ " = ৫৪০ বর্গফুট
১৬ " = ১ কাঠা = ৭২০ বর্গফুট
২০ কাঠা = ১ বিঘা = ১৪৪০০ বর্গফুট
৪ ছটাক = $\frac{১}{৪}$ কাঠা = ০.৩৭৫ শতাংশ
৮ " = $\frac{২}{৪}$ বা, $\frac{১}{২}$ " = ০.৭৫
১২ " = $\frac{৩}{৪}$ " = ১.১২৫ শতাংশ
১৬ " = ১ " = ১.৫০ শতাংশ

১ কাঠা = ১.৫০ শতাংশ

 $১\frac{১}{৪}$ " = ১.৮৭৫ শতাংশ $১\frac{১}{২}$ " = ২.২৫ শতাংশ $১\frac{৩}{৪}$ " = ২.৬২৫ শতাংশ

২ কাঠা = ৩ শতাংশ

 $২\frac{১}{৪}$ " = ৩.৩৭৫ শতাংশ $২\frac{১}{২}$ " = ৩.৭৫ শতাংশ $২\frac{৩}{৪}$ " = ৪.১২৫ শতাংশ

৩ কাঠা = ৪.৫ শতাংশ

 $৩\frac{১}{৪}$ " = ৪.৮৭৫ শতাংশ $৩\frac{১}{২}$ " = ৫.২৫ শতাংশ $৩\frac{৩}{৪}$ " = ৫.৬২৫ শতাংশ

৪ কাঠা = ৫ শতাংশ

 $৪\frac{১}{৪}$ " = ৫.৩৭৫ শতাংশ $৪\frac{১}{২}$ " = ৫.৭৫ শতাংশ $৫\frac{১}{২}$ " = ৮.২৫ শতাংশ $৫\frac{৩}{৪}$ " = ৮.৬২৫

৬ কাঠা = ৯ শতাংশ

 $৬\frac{১}{৪}$ " = ৯.৩৭৫ শতাংশ $৬\frac{১}{২}$ " = ৯.৭৫ শতাংশ $৬\frac{৩}{৪}$ " = ১০.১২৫ শতাংশ

৭ কাঠা = ১০.৫ শতাংশ

 $৭\frac{১}{৪}$ " = ১০.৮৭৫ শতাংশ $৭\frac{১}{২}$ " = ১১.২৫ শতাংশ $৭\frac{৩}{৪}$ " = ১১.৬২৫

৮ কাঠা = ১২ শতাংশ

 $৮\frac{১}{৪}$ " = ১২.৮৭৫ শতাংশ $৮\frac{১}{২}$ " = ১২.৭৫ শতাংশ $৮\frac{৩}{৪}$ " = ১৩.১২৫ শতাংশ

৯ কাঠা = ১৩.৫ শতাংশ

 $৯\frac{৩}{৪}$ " = ১৩.৬২৫ শতাংশ

১০ কাঠা = ১৪ শতাংশ

 $১০\frac{১}{৪}$ " = ১৪.৩৭৫ শতাংশ

১০ কাঠা = ১৫ শতাংশ

 $১০\frac{১}{৪}$ " = ১৫.৩৭৫ শতাংশ $১০\frac{১}{২}$ " = ১৫.৭৫ শতাংশ $১০\frac{৩}{৪}$ " = ১৬.১২৫ শতাংশ

১১ কাঠা = ১৬.৫ শতাংশ

 $১১\frac{১}{৪}$ " = ১৬.৮৭৫ শতাংশ $১১\frac{১}{২}$ " = ১৭.২৫ শতাংশ $১১\frac{৩}{৪}$ " = ১৭.৬২৫ শতাংশ

১২ কাঠা = ১৮ শতাংশ

 $১২\frac{১}{৪}$ " = ১৮.৩৭৫ শতাংশ $১২\frac{১}{২}$ " = ১৮.৭৫ শতাংশ $১২\frac{৩}{৪}$ " = ১৯.১২৫ শতাংশ

১৩ কাঠা = ১৯.৫ শতাংশ

 $১৩\frac{১}{৪}$ " = ১৩.৮৭৫ শতাংশ $১৩\frac{১}{২}$ " = ১৪.২৫ শতাংশ $১৩\frac{৩}{৪}$ " = ১৪.৬২৫ শতাংশ $১৫\frac{১}{২}$ " = ২৩.২৫ শতাংশ $১৫\frac{৩}{৪}$ " = ২৩.৬২৫ শতাংশ

১৬ কাঠা = ২৪ শতাংশ

 $১৬\frac{১}{২}$ " = ২৪.৩৭৫ শতাংশ $১৬\frac{১}{২}$ " = ২৪.৭৫ শতাংশ $১৬\frac{৩}{৪}$ " = ২৫.১২৫ শতাংশ

১৭ কাঠা = ২৫.৫ শতাংশ

 $১৭\frac{১}{৪}$ " = ২৫.৮৭৫ শতাংশ $১৭\frac{১}{২}$ " = ২৬.২৫ শতাংশ $১৭\frac{৩}{৪}$ " = ২৬.৬২৫ শতাংশ

১৮ কাঠা = ২৭ শতাংশ

 $১৮\frac{১}{৪}$ " = ২৭.৩৭৫ শতাংশ

$13 \frac{1}{8}'' = 1৯.৮৭৫$ শতাংশ.

$13 \frac{1}{2}'' = ২০.২৫$ শতাংশ

1৪ কাঠা = ২১ শতাংশ

$1৪ \frac{1}{2}'' = ২১.৩৭৫$ শতাংশ

$1৪ \frac{3}{8}'' = ২১.৭৫$ শতাংশ

$1৪ \frac{5}{8}'' = ২২.১২৫$ শতাংশ

1৫ কাঠা = ২২.৫ শতাংশ

$1৫ \frac{1}{8}'' = ২২.৮৭৫$ শতাংশ

$1৮ \frac{1}{2}'' = ২৭.৭৫$ শতাংশ

$1৮ \frac{3}{8}'' = ২৮.১২৫$ শতাংশ

1৯ কাঠা = ২৮.৫ শতাংশ

$1৯ \frac{1}{2}'' = ২৮.৮৭৫$ শতাংশ

$1৯ \frac{3}{8}'' = ২৯.২৫$ শতাংশ

$1৯ \frac{5}{8}'' = ২৯.৬২৫$ শতাংশ

২০ কাঠা = ৩০ শতাংশ

২০ কাঠা = ১ বিঘা

১০০ শতক = ১ একর

গণ্ডা

০.২০ গণ্ডা / ০.১ (এক) আনা

১.০০ (এক একর) ভূমির / (এক) আনা বা ২০ (বিশ) গণ্ডার যা অংশ

হল ০.০৬২৫ (ছয়শতপঁচিশ) অমুতাংশ অর্থাৎ $০.০৬ \frac{১}{৪}$ (সোয়া ছয়)

শতাংশ ০.০৬২৫ অমুতাংশ বা $০.০৬ \frac{১}{৪}$ শতাংশ ভূমির গণ্ডাংশ পরিমাণ।

০.০০০১ (এক অমুতাংশ ভূমির কম পরিমাণ ভূমি খুবই তুচ্ছ পরিমাণ

সুতরাং ০.০০০১ (এক) অমুতাংশ ভূমির অর্ধেকের কম হলে তা বাদ

দেওয়া হয় আবার এক অমুতাংশ ভূমির অর্ধেকের অধিক হলে সম্পূর্ণ

০.০০০১ অমুতাংশ ধরা হয়। ১.০০ (এক) একর ভূমির গণ্ডাংশ পরিমাণ

হল ০.০০৩১ অমুতাংশ কাঠা সংখ্যা বাদ যাবে। $০.০০৩১ \frac{১}{৪}$ (সোয়া

একত্রিশ) অমুতাংশের হলে ০.০০৩১ অমুতাংশ ধরা হয়। আবার

$০.০০৩১ \frac{১}{২}$ (সাত্বে একত্রিশ) অমুতাংশ কম বেশি ০.০০৩২ অমুতাংশ

ধরা হয় এরূপ $০.০০৩১ \frac{৩}{৪}$ (পৌনে বত্রিশ) অমুতাংশ ধরা সময় কম বেশি

০.০০৩২ অমুতাংশ লিখা হয় এরূপ চলবে।

গণ্ডা	ভাগ	০.৬২৫ অমুঃ এর গণ্ডার হিসাবে
০.১ গণ্ডা	$\frac{১}{২০}$ ভাগ	$০.০০৩১/২৫$ বা $০.০০৩১ \frac{১}{৪}$ (সোয়া একত্রিশ) অমুঃ বা প্রায় ০.০০৩১ অমুতাংশ
০.২ (দুই) গণ্ডা / (এক) আনা	$\frac{২}{২০}$ ভাগ	$৬২/৫০$ বা $০.০০৬২ \frac{১}{২}$ (সাত্বে বাষট্টি) অমুঃ বা প্রায় ০.০০৬৩ অমুতাংশ
০.৩ (তিন) গণ্ডা	$\frac{৩}{২০}$ ভাগ	$০.০০৯৩/৭৫$ বা $০.০০৯৩ \frac{৩}{৪}$ অমুঃ বা প্রায় ০.০০৯৪ অমুতাংশ
০.৪ (চার) গণ্ডা / (এক) আনা	$\frac{৪}{২০}$ ভাগ	$০.০১২৫/১০০$ (একশত পঁচিশ) অমুঃ
০.৫ (পাঁচ) গণ্ডা / (এক) আনা	$\frac{৫}{২০}$ ভাগ	$০.০১৫৬/২৫$ বা $০.০১৫৬ \frac{১}{৪}$ (একশত সোয়া ছয়ত্রিশ) অমুঃ বা প্রায় ০.০১৫৬ অমুতাংশ
০.৬ (ছয়) গণ্ডা / (এক) আনা	$\frac{৬}{২০}$ ভাগ	$০.০১৮৭/৫০$ বা $০.০১৮৭ \frac{১}{২}$ অমুঃ বা প্রায় ০.০১৮৭ অমুতাংশ
০.৭ (সাত) গণ্ডা / (এক) আনা	$\frac{৭}{২০}$ ভাগ	$০.০২১৮/৭৫$ বা $০.০২১৮ \frac{৩}{৪}$ অমুঃ বা প্রায় ০.০২১৯ অমুতাংশ

গড়া	ভাগ	০.৬২৫ অমুঃ এর গড়ার হিসাবে
০.৮ (আট) গড়া	$\frac{৮}{২০}$ ভাগ	০.০২৫০/০০ (দুই শত পঞ্চাশ)
০.৯ (নয়) গড়া / (এক) আনা	$\frac{৯}{২০}$ ভাগ	০.০২৮১/২৫ বা ০.০২৮১ $\frac{১}{৪}$ (দুইশত সোয়া একাশি) অমুঃ বা প্রায় ০.০২৮১ অমুতঃশ
১.০ (দশ) গড়া / (এক) আনা	$\frac{১০}{২০}$ ভাগ	০.০৩১২/৫০ বা ০.০৩১২ $\frac{১}{২}$ (তিনশত সাত্বে বার) অমুঃ বা প্রায় ০.০৩১২ অমুতঃশ
১.১ (এগার) গড়া / (এক) আনা	$\frac{১১}{২০}$ ভাগ	০.০৩৪৩/৭৫ বা ০.০৩৪৩ $\frac{৩}{৪}$ অমুঃ বা প্রায় ০.০৩৪৩ অমুতঃশ
১.২ (বার) গড়া / (এক) আনা	$\frac{১২}{২০}$ ভাগ	০.০৩৭৫/০০ (তিনশত পচাত্তর) বা অমুঃ ০.০৩ $\frac{৩}{৪}$ (পৌনে চার) অমুঃ বা প্রায় ০.০৪০০ অমুতঃশ
১.৩ (তের) গড়া / (এক) আনা	$\frac{১৩}{২০}$ ভাগ	০.০৪০৬/২৫ বা ০.০৪০৬ $\frac{১}{৪}$ (চারশত সোয়া ছয়) অমুঃ বা প্রায় ০.০৪০৬ অমুতঃশ

জমির অগ্র-ক্রয়াদিকার জন্য আইন (Pre-Emption)

কৃষি ভূমি Pre-Emption (অগ্রক্রয়াদিকার) আইন : “প্রি-এমশন”- শব্দের অর্থ হলো, অন্যদের চেয়ে একজনদের অগ্রাধিকার জিওটেক্সটাইল ভূমি কেনার অধিকার। “প্রি” (Pre) অর্থ “আগে” এবং এমশন (Emption) অর্থ “ক্রয়”।

মূলধর্ম আইনে “প্রি-এমশনকে” “সাকার” বলে। সুতরাং, “প্রি-এমশন” শব্দের শাসনিক অর্থ হল “অগ্রাধিকার”।

প্রি-এমশনের সংজ্ঞা : কোন ক্রেতা যে মূল্যে বিক্রীত ভূমি ক্রয় করেছেন সেই মতই মূল্যে অন্য কোন ব্যক্তির উক্ত ভূমি ক্রয় করার অগ্রাধিকারকে প্রি-এমশন (Pre-emption) বলে।

বৌদার (Baillie)-মতে, “কোন ক্রেতার কাছ হতে তার ক্রীত ভূমি বণ্ড সমমূল্য প্রদান করে দখল করার অধিকারকে প্রি-এমশন বলে।

ইস্ট বেঙ্গল এ্যাক্ট নং- ২৮/১৯৫১) সেক্ট একুইজিশন এন্ড টেন্যান্সী এ্যাক্ট ১৯৫০-এর ৯৬ ধারা কৃষি ভূমির প্রি-এমশনের আইন রয়েছে।

সেক্ট একুইজিশন এন্ড টেন্যান্স এ্যাক্টের ৯৬ ধারার (১) উপধারা হতে (১২) উপধারা পর্যন্ত বিধি ব্যবহার সার-সংক্ষেপ নিম্নে প্রদান করা হলো :

প্রি-এমশনে অধিকার পাবার যোগ্যতা

৯৬ ধারার (১) উপধারা অনুযায়ী, কোন ব্যক্তির হোল্ডিং (খতিয়ান)-এর কোন ভাগ বা অংশ হস্তান্তরিত হলে উক্ত হোল্ডিং-এর এক বা একাধিক সহ-অংশীদার সৌহার্দ্যপূর্ণ অথবা অপরাধের কোন সহ-অংশীদার অথবা সহ-অংশীদার গণের মধ্যে কেহ দরখাস্তকারী না থাকলে উক্ত হোল্ডিং (খতিয়ান)-এর লাগ ভূমির মালিক বা মালিকগণ প্রি-এমশনের অধিকার পাবার যোগ্য।

প্রি-এমশনের জন্য আদালতে আবেদনের সময় সীমা :

নির্দিষ্ট হোল্ডিং এর সহ-অংশীদার বা সহ-অংশীদারগণের উপর রেজিস্ট্রি অফিস হতে সেক্ট একুইজিশন এন্ড টেন্যান্সী এ্যাক্ট-এর ৮৯ ধারা মোতাবেক দেউশ জারী হওয়ার ১ মাসের মধ্যে কিংবা সেক্ট জারী বা হওয়া থাকলে হস্তান্তরের দিনে

অবগত হওয়ার ২ মাসের মধ্যে উক্ত সহ অংশীদার বা সহ-অংশীদারগণের নিকট উক্ত বিক্রীত হোন্ডিং হস্তান্তরের জন্য আদালতে আবেদন করতে পারেন। কিন্তু হোন্ডিং এর লাগ ভূমির মালিকদের ক্ষেত্রে বিক্রীত ভূমি হস্তান্তরের বিষয় অবগত হওয়ার ২ মাসের মধ্যে আদালতে আবেদন করতে পারেন।

শর্ত হলো যে, কোন সহ অংশীদার টেন্যান্টের (মালিক) অথবা হস্তান্তরিত ভূমির লাগ ভূমির দখলকার টেন্যান্টের (মালিক) এই ধারা মূলে ক্রয় করার অধিকার থাকবে না যদি না তিনি এমন ব্যক্তি হন যার নিকট হোন্ডিং বা ইচ্ছা বন্ধ বা অংশ অধিকারভেদে যেকোন ৯০ ধারা মোতাবেক হস্তান্তর করা যেতে পারে।

[৯০ ধারায় বলা হয়েছে, কোন ব্যক্তি তার পরিবারের সদস্য সহ সর্বমোট ৩৭৫ স্টয়ার্ডার্ড বিঘার অতিরিক্ত ভূমি ক্রয় অথবা অন্য উপায়ে অর্জন করতে পারবে না। পরবর্তীতে ১৯৭২ সালের প্রেসিডেন্টের আদেশ নং- ৯৮/৭২ বলে ১০০ বিঘা করা হয়। পরে অধ্যাদেশ ১০/১৯৮৪ বলে ভূমিভূমির সর্বোচ্চ সীমা ৬০ বিঘা হ্রাস করা হয়।

সুতরাং- ১৪-০৪-১৯৮৪ টি তারিখ মতে কোন মালিক, পরিবার অথবা সংস্থা উল্লেখিত সর্বোচ্চ সীমা ৬০ বিঘার অতিরিক্ত ভূমি ক্রয়সহ অন্য উপায়ে অর্জন বা দখল করতে পারবে না।

আরও শর্ত হলো যে, বিক্রয়ের দলিল রেজিস্ট্রী হওয়ার তারিখ হতে তিন বছর অতিক্রান্ত হওয়ার পর এই ধারা মোতাবেক কোন আবেদন করা যাবে না।

যাদের পক্ষ করতে হবে

৯৬ ধারার (২) উপধারায় বলা হয়েছে, যদি বিক্রীত হোন্ডিং এর সহ অংশীদার বা সহ অংশীদারগণ প্রি-এমশনের জন্য ৯৬ ধারার (১) উপধারা মোতাবেক আদালতে দরখাস্ত করেন তবে হস্তান্তরগ্রহীতাসহ অবশিষ্ট সকল সহ অংশীদার মালিকগণকে পক্ষ করতে হবে। যদি লাগ ভূমির মালিক বা মালিকগণ দরখাস্ত করেন, তবে বিক্রীত ভূমির অবশিষ্ট সকল অংশীদার মালিকগণকে এবং লাগ ভূমির সকল মালিকগণকে পক্ষ করতে হবে।

খাদ্যপতে ভূমির মূল্য জমা প্রদান প্রসঙ্গে :

৯৭ ধারার (৩) উপধারা মোতাবেক, আবেদন থানা ডিসমিস হয়ে যাবে যদি আবেদনকারী বা আবেদনকারী গণ ইচ্ছা নাখিলের সময় আদালতে জমা প্রদান না করেন-

(১) ১৯ ধারা মোতাবেক নোটিশে কিংবা দলিলে, ক্ষেত্র অনুযায়ী উল্লেখিত হোন্ডিং, হোন্ডিং-এর বন্ধ বা অংশের মোট পনের টাকা জমা প্রদান না করলে, (বি)-(এ) দফায় উল্লেখিত টাকার শতকরা পঁচিশ (২৫%) ভাগ হারে দরখাস্তের জমা না দেন, এবং (সি)-বিক্রীত দলিল সম্পাদনের তারিখ হতে প্রি-এমশনের দরখাস্ত নাখিলের তারিখ পর্যন্ত সময়ের জন্য (এ) দফায় উল্লেখিত মোট টাকার উপর বার্ষিক শতকরা ৮ ভাগ (৮%) হারে সরল সুদের হিসাবে মোট টাকার জমা না দেন।

শর্ত হলো যে, হস্তান্তরগ্রহীতা কোন মতেই দলিলে উল্লেখিত ভূমির মূল্যের মধ্যে অধিক মূল্য দাবী করতে পারবেন না।

খাদ্যপা যোগ্য প্রার্থীদের প্রি-এমশনের আবেদনের সাক্ষী হওয়ার সময় সীমা।

৯৮ ধারার (৪) উপধারায় বলা হয়েছে, (১) উপধারা মতে দরখাস্ত করা হলে হস্তান্তরগ্রহীতার মধ্যে যদি কেউ থাকেন তাকে সহ হস্তান্তরিত হোন্ডিং এর অবশিষ্ট সহ অংশীদার এবং লাগ ভূমির মালিকগণ (২) উপধারায় উল্লেখিত সময় সীমার মধ্যে অথবা (৩) উপধারায় (বি) অনুচ্ছেদ অনুযায়ী নোটিশ জারীর তারিখ হতে ২ মাসের মধ্যে, যা আগে হবে, উপরোক্ত (১) উপধারা অনুসারে দরখাস্তে আবেদনের জন্য আবেদন করতে পারবেন। তারা যদি (১) উপধারা বা এই উপধারা মতে আবেদন না করেন তাহলে তাদের এই ধারায় অর্থাৎ প্রি-এমশনের বিধান প্রয়োগ করে উক্ত ভূমি ক্রয় করার আর কোন অধিকার তাদের থাকবে না।

যিক অনুসারে অগ্রাধিকার পাওয়ার যোগ্যতা :

৯৯ ধারার (৫) উপধারায় বলা হয়েছে, অনুচ্ছেদ (এ)-

১। যদি কোন সহ-অংশীদার টেন্যান্ট যার স্বত্ব উত্তরাধিকার সূত্রে উত্তর হয়েছে

একঃ

ডিজিটাল ভূমি রেজিস্ট্রেশন- ৪

- (খ) কোন সহঅংশীদার টেন্যান্ট যার স্বত্ব ক্রয় সূত্রে উদ্ভব হয়েছে এবং
 (গ) হস্তান্তরিত ভূমির লাগ ভূমির দখলকার টেন্যান্ট, এই ধারা অনুসারে দরখাস্ত করেন এবং এই শর্তাবলী পালন করেন, তাহলে দরখাস্তকারী বা দরখাস্তকারীগণ এই ধারায় উপরে উল্লেখিত ক্রমানুসারে ক্রয় করার অগ্রাধিকার পাবেন।

অনুচ্ছেদ (বি)-

যদি হস্তান্তরিত ভূমির লাগ ভূমির একাধিক ভূমির দখলকার টেন্যান্ট এই ধারা অনুসারে আবেদন করেন, আদালত এরূপ টেন্যান্ট গণের মধ্যে ক্রমিক অনুসারে অগ্রাধিকার নির্ধারণ করবেন নিচের ৫টি বিবেচনায় :

- (ক) আবেদনকারীর টেন্যান্টগণের প্রত্যেকের দখলে মোট ভূমির পরিমাণ,
 (খ) টেন্যান্টের লাগ ভূমির বসতবাড়ীর ভূমি বা অন্য শ্রেণীর ভূমি কিনা,
 (গ) (Contiguity) সংলগ্নতার বিস্তৃতি
 (ঘ) দরখাস্তকারীর লাগ ভূমির দখল পাওয়ার প্রয়োজনীয়তা কতটুকু এবং
 (ঙ) দরখাস্তকারীর ব্যবহার্য অধিকার (Easement right) যদি থাকে।

পরে যোগদানকারীদের টাকা জমা প্রদান প্রসঙ্গে :

৯৬ ধারার (৬) উপধারায় বলা হয়েছে,

অনুচ্ছেদ (এ)- যে সময়ের মধ্যে (৪) উপধারা অনুসারে আবেদন করতে হবে সে সময় অতিক্রান্ত হলে আদালত (১) উপধারা অথবা (৪) উপধারার আবেদন সন্ধুহের মধ্যে কোনটা অনুমোদন করবেন তা স্থির করবেন।

অনুচ্ছেদ (বি)- যদি আদালত দেখতে পান, অনুমোদনের আদেশ একাধিক আবেদনকারীর অনুকূলে করতে হবে, প্রত্যেক আবেদনকারীকে কত টাকা দিতে হবে তা আদালত স্থির করবেন এবং যে সকল আবেদনকারী (৪) উপধারা মোতাবেক দরখাস্ত করে মূল দরখাস্তে শরীক হয়েছেন তাদেরকে আদালতে নির্ধারিত তারিখে টাকা জমা দিতে নির্দেশ দিবেন। যদি উক্ত সময়ের মধ্যে টাকা জমা দেওয়া না হয় তাহলে দরখাস্ত বাতিল হয়ে যাবে।

স্লি-এমশনের বলে ক্রীত ভূমি ক্রেতাদের মধ্যে বন্টন বা টাকা ফেরৎ পরিশোধ :

৯৭ ধারার (৭) উপধারার বলা হয়েছে, (৬) উপধারার (বি) অনুচ্ছেদে নথীভুক্ত টাকা জমা দেওয়ার সময় অতিক্রান্ত হলে দরখাস্তকারীদের মধ্যে তারা উক্ত ৯৬ ধারার বিধি-ব্যবস্থানুসারে পালন করেছেন, আদালত তার বা তাদের দরখাস্ত বা দরখাস্তসমূহ মঞ্জুর করার আদেশ দিবেন। যদি আদেশ প্রাথমিক দরখাস্তকারীর অনুকূলে প্রদান করতে হয় তাহলে আদালত (গোপ্তিগণ) তাদের মধ্যে এমনভাবে ভাগ করবেন যেন ন্যায়বিচার হয় এবং (১) উপধারার আবেদনকারীগণ যদি আরো টাকা ফেরৎ পাওয়ার দাবী হয় তাহলে তারা (৬) উপধারার (বি) অনুচ্ছেদ অনুযায়ী জমাকৃত টাকা হতে ফেরৎ পাবেন।

হস্তান্তর গ্রহীতাকে টাকা ফেরৎ প্রদান প্রসঙ্গে :

(৭) উপধারার (বি) অনুচ্ছেদে বলা হয়েছে যে, হস্তান্তর গ্রহীতাকে (৩) উপধারা অনুযায়ী জমাকৃত টাকা হতে শতকরা ২৫ ভাগ হারে ক্ষতি পূরণসহ পনের টাকা এবং খাজনা, ভূমি উন্নয়ন ও দায় মুক্ত বাধে থাকে টাকা, যদি কিছু থাকে, তাহা পরিশোধ করতে হবে।

(৬) উপধারায় বলা হয়েছে (৭) উপধারা মোতাবেক কোন বিভক্তির আদেশ হোন্টিং বিভাগের আদেশ হিসাবে কার্যকরী হবে না।

হস্তান্তর গ্রহীতার স্বত্বলোপ এবং স্লি-এমশন বলে ক্রেতাদের স্বত্ব পরিশোধ :

(৯) উপধারায় বলা হয়েছে যে, (৭) উপধারা মোতাবেক আদেশ দেওয়ার পরিকল্পনা হতে : (এ) অনুচ্ছেদ অনুযায়ী, হোন্টিং-এ হস্তান্তর গ্রহীতার সকল অধিকার, স্বত্ব ও স্বার্থ লোপ হয়ে যাবে এবং (৭) উপধারা কোন আদেশের সাপেক্ষে হস্তান্তরিত হোন্টিং, খজ বা অংশ দানমুক্ত হয়ে সহ-অংশীদারগণের লাগ ভূমির মালিকগণের তাদের দরখাস্ত (৭) উপধারার অনুযায়ী মঞ্জুর হয়েছে তাদের হাতে ন্যস্ত হবে।

(৭) অনুচ্ছেদ অনুযায়ী, উক্ত তারিখ হতে হস্তান্তর গ্রহীতার জগতের দায় লোপ হয়ে যাবে এবং হস্তান্তর গ্রহীতার নিকট প্রাপ্য এরূপ যে কোন খাজনার জন্য সহ-অংশীদারগণ বা লাগ ভূমির মালিকগণ দায়ী থাকবেন।

(৯) অনুচ্ছেদ অনুযায়ী, আদালত আরও আবেদনের ভিত্তিতে তাদেরকে টাকার অর্পিত সম্পত্তির সম্বন্ধে হস্তান্তর করে দিতে পারবেন।

যে সকল ক্ষেত্রে গ্রি-এমশনের অধিকার নেই :

৯৬ ধারার (১০) উপধারায় বলা হয়েছে যে, উক্ত ৯৬ ধারার কোন বিধি অর্থাৎ, গ্রি-এমশনের অধিকার যে সকল ক্ষেত্রে প্রয়োগ করা যাবে না তার বর্ণনা দেওয়া হয়েছে ১০ উপধারার (এ)-(এফ) অনুচ্ছেদ পর্যন্ত :

(এ) অনুচ্ছেদ : খতিয়ান বা জোতের কোন অংশীদার যার স্বত্ব ত্রয় সূত্র ব্যতীত অন্য উপায়ে উত্তর হয়েছে, একই অংশীদারের নিকট ভূমি হস্তান্তর করা হলে, কিংবা

(বি) অনুচ্ছেদ : বিনিময় বা বাটোয়ারা সূত্রে হস্তান্তর হলে, বা

(সি) অনুচ্ছেদ : উইল দাতা বা দাতা কর্তৃক তার স্বামী বা স্ত্রীকে অথবা কোন উইল দাতা বা দাতা কর্তৃক তার তিন ভিত্তীর (বা তিন পুরুষের) মধ্যে কোন পুরুষানুক্রমিক নিকটতম আত্মীয়কে দান বা হেবা মূলে (আর্থিক বিনিময় হেবাবেল এওয়াজ ব্যতীত) হস্তান্তর করলে অথবা,

(ডি) অনুচ্ছেদ : সরল অথবা সম্পূর্ণ খাই-খানাসী মর্গেজ অথবা যতফল পর্যন্ত মর্গেজ মুক্ত করার অধিকার রহিত করণের জন্য চুক্তি আদেশ বা ভিত্তি করা না হয় অথবা কোন মর্গেজ দ্বারা শর্তাধীন বিক্রী করা হলে, কিংবা

(ই) অনুচ্ছেদ : মুসলিম আইন অনুযায়ী গঠিত ওয়াকফ বা

(এফ) অনুচ্ছেদ : কোন ব্যক্তির জন্য আর্থিক সুবিধা সংরক্ষণ ব্যতীত কোন ধর্মীয় বা দাতব্য উদ্দেশ্যে উৎসর্গকৃত বা দান করা হলে ।

[এই ধারার উদ্দেশ্যে, নিকট আত্মীয় (By Consanguinity বা পুরুষানুক্রমিক নিকট আত্মীয়), হিন্দু আইনে নতক পুরুষকেও বুঝাবে ।

(১১) উপধারায় বলা হয়েছে, ৯৬ ধারার কোন বিধি-ব্যবস্থা মুসলিম আইনের প্রদত্ত কোন ব্যক্তি গ্রি-এমশনের অধিকার হতে তাকে বঞ্চিত করা যাবে না ।

(১২) উপধারায় বলা হয়েছে, এই ধারার কোন আদেশের বিরুদ্ধে দেওয়ানী আপীল আদালতে আপীল দায়ের করা যাবে এবং অন্য কোন আইনে অন্য কোনরূপ কিছু ধাকা সত্ত্বেও প্রথম আপীলের আদেশের বিরুদ্ধে দ্বিতীয় আপীল দায়ের করা যাবে না ।

ভূমি বা জমির ক্ষেত্র

ভূমি বা জমির ক্ষেত্র চার প্রকার । যথা—



বৃত্ত



ত্রিভুজ



চতুর্ভুজ



বহুভুজ

বৃত্ত

* বৃত্ত সাধারণত ৬ প্রকার । যথা—

বৃত্ত

অর্ধবৃত্ত

উপবৃত্ত বা

সিকিবৃত্তবাস

অর্ধবৃত্তবাস



বৃত্ত :



পরিধি

বৃত্তের ক্ষেত্রফল বের করার সূত্র

১ নং সূত্র : (পরিধি)^২ = বৃত্তের ক্ষেত্রফল ।

২ নং সূত্র : $\frac{২২}{৭} \times (\text{ব্যাসার্ধ})^২ = \text{ক্ষেত্রফল}$

৩ নং সূত্র : $\frac{\text{পরিধি} \times \text{ব্যাস}}{৮}$

বৃত্তের পরিধি বের করার সূত্র

১নং সূত্র : ব্যাস $\times \frac{২২}{৭}$ পরিধি।

২নং সূত্র : $\sqrt{(\text{ক্ষেত্রফল} \times \frac{২২}{৭} \times ২)}$

বৃত্তের ব্যাসার্ধ বের করার সূত্র

১নং সূত্র : ব্যাস = পরিধি $\times \frac{৭}{২২}$

ব্যাসার্ধ = $(\text{পরিধি} \times \frac{৭}{২২}) \div ২$

২নং সূত্র : ব্যাসার্ধ = $\sqrt{\text{ক্ষেত্রফল} \times \frac{৭}{২২}}$

ব্যাস = $\sqrt{\text{ক্ষেত্রফল} \times \frac{২২}{৭} \times ২}$

বৃত্তাকার ক্ষেত্রফল বের করার সূত্র :

$\frac{\text{বড় এঞ্জিস} \times \text{ছোট এঞ্জিস} \times ২২}{২ \times ২ \times ৭}$

= $\frac{\text{বড় এঞ্জিস} \times \text{ছোট এঞ্জিস} \times ২২}{২৮}$

সিকিবৃত্তের ক্ষেত্রফল বের করার সূত্র :

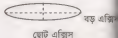
$\frac{\text{বড় এঞ্জিস} \times \text{ছোট এঞ্জিস} \times ২২}{২৮}$

অর্ধবৃত্তের ক্ষেত্রফল বের করার সূত্র :

$\left\{ (\text{ব্যাসার্ধ})^2 \times \frac{২২}{৭} \right\} \div ২$

সিকিবৃত্তের ক্ষেত্রফল বের করার সূত্র :

$\left\{ (\text{ব্যাসার্ধ})^2 \times \frac{২২}{৭} \right\} \div ৪$



ত্রিভুজ

ত্রিভুজ কোণ ভেদে ৩ প্রকার।

যথা-

১) সমকোণী ত্রিভুজ

২) সূক্ষকোণী ত্রিভুজ



(তিনটি কোণই সমান যার)

(যার একটি কোণ ৯০ ডিগ্রীর চেয়ে ছোট)



(যার একটি কোণ ৯০ ডিগ্রীর চেয়ে বড়)

ত্রিভুজ বাহু ভেদে ৩ প্রকার। যথা-

১) সমবাহু ত্রিভুজ

২) সমদ্বিবাহু ত্রিভুজ

৩) বিষমবাহু ত্রিভুজ



(যার তিনটি বাহুই সমান) (যার দুটি বাহু সমান) (যার কোন বাহুই সমান নয়)

ত্রিভুজ :



ত্রিভুজের ক্ষেত্রফল বের করার সূত্র :

$\frac{\text{ভূমি} \times \text{উচ্চতা}}{২}$



এখানে $BC =$ ভূমি ধরা যায়।

আবার AB কিংবা AC কে ও ভূমি ধরা যেতে পারে।

$AF =$ উচ্চতা।

(ত্রিকূলের এ সূত্রের সাহায্যে প্রায় ৭৫% ভূমির কালি করা সম্ভব।)

ত্রিকূলের উচ্চতা বের করার সূত্র: $\sqrt{(\text{কর্ণ})^2 - (\text{ভূমি})^2} = \text{উচ্চতা}$

ত্রিকূলের ভূমি বের করার সূত্র: $\sqrt{(\text{কর্ণ})^2 - (\text{উচ্চতা})^2}$

ত্রিকূলের কর্ণ বের করার সূত্র: $\sqrt{(\text{উচ্চতা})^2 + (\text{ভূমি})^2}$

সমবাহু ত্রিকূলের ক্ষেত্রফল বের করার সূত্র:

$$(q)^2 \times \frac{\sqrt{3}}{4}$$

এখানে, $q =$ প্রতিটি সমান বাহুর দৈর্ঘ্য $\sqrt{3} = 1.732$

সমদ্বিবাহু ত্রিকূলের ক্ষেত্রফল বের করার সূত্র:

$$\text{ক্ষেত্রফল} = C/4 \sqrt{4(a)^2 - (c)^2}$$

এখানে, $a =$ প্রতিটি সমান বাহুর দৈর্ঘ্য

$c =$ প্রতিটি অসমান বাহুর দৈর্ঘ্য

বিষমবাহু ত্রিকূলের ক্ষেত্রফল বের করার সূত্র:

$$\sqrt{s(s-a)(s-b)(s-c)}$$

এখানে, $s =$ অর্ধপরিসীমা

$a = 1$ ম বাহুর পরিমাণ

$b = 2$ ম বাহুর পরিমাণ

$c = 3$ ম বাহুর পরিমাণ

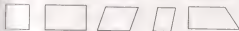
s (অর্ধ পরিসীমা) = ৩টি বাহুর

সমষ্টিকে ২ দ্বারা ভাগ করতে হয়।

চতুর্ভুজ

চতুর্ভুজ ৫ প্রকার। যথা-

বর্গক্ষেত্র আয়তক্ষেত্র সামান্তরিক রম্বস ট্রাপিজিয়াম



ক্ষেত্রফল বের করার সূত্রাবলী:

বর্গক্ষেত্র: যে চতুর্ভুজের চারটি বাহু পরস্পর সমান এবং প্রতিটি কোণ একাধারে সমকোণ তাকে বর্গক্ষেত্র বলে।



বর্গক্ষেত্রে ক্ষেত্রফল = (১ বাহু)^২

= বাহু \times বাহু

বর্গক্ষেত্রের বাহুর পরিমাণ = $\sqrt{\text{ক্ষেত্রফল}}$

আয়তক্ষেত্রের সূত্রাবলী:

আয়তক্ষেত্র: পরস্পর বাহুর সমান সমান্তরাল এবং কোণগুলো এক সমকোণ তাকে আয়তক্ষেত্র বলে।

আয়তক্ষেত্রের ক্ষেত্রফল = দৈর্ঘ্য \times প্রস্থ

আয়তক্ষেত্রের দৈর্ঘ্য = ক্ষেত্রফল \div প্রস্থ

আয়তক্ষেত্রের প্রস্থ = ক্ষেত্রফল \div দৈর্ঘ্য

আয়তক্ষেত্রের পরিসীমা = ২ (দৈর্ঘ্য + প্রস্থ)

বা, দৈর্ঘ্য + দৈর্ঘ্য + প্রস্থ + প্রস্থ



সামান্তরিক : যে চতুর্ভুজের বিপরীত বাহুগুলি পরস্পর সমান্তরাল তাকে সামান্তরিক বলে। যেমন :

এখানে 'ক' 'ড' উচ্চতা

খ ঘ = দৈর্ঘ্য/ভূমি

সামান্তরিকের ক্ষেত্রফল = দৈর্ঘ্য \times উচ্চতা
বা, ভূমি \times উচ্চতা



রহস্য : যে চতুর্ভুজের চারটি বাহু পরস্পর সমান্তরাল কিন্তু কোনওকোণে সমকোণ বা 90° নয় তাকে রহস্য বলে।

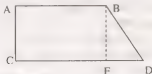
এখানে কখ = ১ম কর্ণ

গঘ = ২য় কর্ণ

রহস্যের ক্ষেত্রফল = ১ম কর্ণ \times ২য় কর্ণ



ট্রাপিজিয়াম : যে চতুর্ভুজের বিপরীত বাহুদ্বয় পরস্পর সমান্তরাল কিন্তু অপর বাহুদ্বয় পরস্পর সমান্তরাল নয় তাকে ট্রাপিজিয়াম বলে।



এখানে CD = ভূমি, BF = উচ্চতা

ট্রাপিজিয়ামের ক্ষেত্রফল = $\frac{\text{সমান্তরাল বাহুদ্বয়ের সমষ্টি} \times \text{উচ্চতা}}{2}$

উল্লিখিত চিত্র অনুযায়ী ক্ষেত্রফল হবে = $\frac{(AB + CD) \times BF}{2}$

এক নজরে কানি গণার সূত্রাবলি

* ১৭২৮০ বর্গফুট = ১ কানি * ১৬১৯ বর্গমিটার = ১ কানি
* ৪০,০০০ বর্গলিঙ্গক = ১ কানি * ৭৬৮০ বর্গহাত = ১ কানি
* ১৯৩৬ বর্গগজ = ১ কানি * ০৪ একর = ১ কানি
১।৮ হাতি নলের মাপে কানি গণার সূত্র : ১২ নল

১২ নল \times ১০ নল = ১২০ বর্গ নল।

দৈর্ঘ্য ১২ নল \times প্রস্থ ১০ নল = ১২০ বর্গ নল।

১০ নল

৮ হাত \times প্রস্থ ৮ হাত

৯৬ হাত \times প্রস্থ ৮০ হাত

১ ফুট \times প্রস্থ ১ ফুট

১৪৪ ফুট \times ১২০ ফুট

= ১৭২৮০ বর্গফুট।

২। বর্গফুট হিসাবে কানি গণার সূত্র (দেশীয় হিসাব) :

১৭২৮০ বর্গফুট = ১ কানি বা ২০ গণা (৮ হাতি নলের মাপে)

৮৬৪ বর্গফুট = ১ গণা বা ৪ কড়া।

২১৬ বর্গফুট = ১ কড়া বা ৩ ক্রান্তি / কর্ণ।

৭২ বর্গফুট = ১ ক্রান্তি বা ২০ তিল।

০.৬ বর্গফুট = ১ তিল।

৩। বর্গফুট হিসাবে একর শতকের সূত্র :

(১ চেইন = ৬৬ ফুট

১০ বর্গ চেইন = (৬৬ \times ৬৬০)

বা ১ একর = ৪০৫৬০ বর্গফুট)

১ একর বা ১০০ শতক

= ৪০২০০ বর্গফুট

১ শতক = ৪০২ বর্গফুট

৪। বর্গলিংকে হিসাবে একর শতকের হিসাব :

(১ চেইন = ১০০ লিংক

সুতরাং ১ বর্গ চেইন = ১০০×১০০০

= $১০০,০০০$ বর্গ লিংক = এক একর

১ একর বা ১০০ শতক = $১,০০,০০০$ বর্গ লিংক

১ শতক = $১,০০০$ বর্গ লিংক।

১০০ লিংক = ৬৬ ফুট

একর শতকের সূত্রাবলী

দৈর্ঘ্য ১০ চেইন \times প্রস্থ ১ চেইন

= ১০ বর্গ চেইন।

১ চেইন

= ১ একর।

১ চেইন = ৬৬ ফুট = ৪৪ হাত = ২২ গজ = ২০.১২ মিটার = ৭৯২ ইঞ্চি = ১০০ লিংক।

এক নজরে একর শতকের সূত্রাবলী

১ একর	= ১০ বর্গ চেইন।
১ একর	= ১০০ শতক।
১ একর	= ৪৩৫৬০ বর্গফুট।
১ একর	= ১৯৩৬০ বর্গহাত।
১ একর	= ৪৮৪০ বর্গগজ।
১ একর	= ৪০৪৭ বর্গমিটার।
১ একর	= $১,০০,০০০$ বর্গলিংক।
১ একর	= ৩ বিঘা ৮ হটাক।
১ একর	= ৬০.৫ কাঠা।
১ একর	= ২ কানি ১০ গজ (৪০ শতকের কানিতে)
১ শতক	= ৪৩২.৬ বর্গফুট।
২ শতক	= ১ গজ

১। বর্গলিংকে হিসাবে একর শতকের হিসাব :

(১ চেইন = ১০০ লিংক।)

১ বর্গ চেইন = $১০০ \times ১০০০ = ১,০০,০০০$ বর্গলিংক = ১ একর

১ একর বা ১০০ শতক = $১,০০,০০০$ বর্গলিংক

১ শতক = $১,০০০$ বর্গলিংক।

২। বর্গফুট হিসাবে একর শতকের সূত্র :

১ চেইন = ৬৬ ফুট

১০ বর্গ চেইন = ৬৬×৬৬

১। এক একর বা ১০০ শতক = ৪৩৫৬৯ বর্গফুট

১ শতক = ৪৩৫.৬ বর্গফুট।

৩। একর শতকের হিসাব অনুসারে কানি গজার সূত্র :

(১ শতক = ৪৩৫.৬ বর্গফুট)

১ কানি বা ৪০ শতক = $৪৩৫.৬ \times ৪০ = ১৭৪২৪$ বর্গফুট।

* ১ কানি বা ২০ গজ = ১৭৪২৪ বর্গফুট

* ১ গজ বা ৪ কড়া = ৮৭১.২ বর্গফুট

* ১ কড়া বা ৩ ফাতি = ২১৭.৮ বর্গফুট

* ১ ফাতি বা ২০ তিল = ৭২.৬ বর্গফুট

* ১ তিল = ৩.৬৩ বর্গফুট।

৪। বর্গহাত হিসাবে একর শতকের সূত্র :

(১ চেইন = ৪৪ হাত)

১০ বর্গ চেইন = $৪৪ \times ৪৪ = ১৯৩৬০$ বর্গহাত। (এক একর)

১ একর বা ১০০ শতক = ১৯৩৬০ বর্গহাত

১ শতক = ১৯৩.৬ বর্গহাত

৪০ শতক বা কানি = $১৯৩.৬ \times ৪০ = ৭৭৪৪$ বর্গহাত।

নকশায় প্লট বা দাগ পরিমাপ

ভূমি জরিপের সময় নকশায় ও সরেজমিনে ভূমি সঠিক আছে কিনা তা যাচাই করার জন্য নকশা আগে পরিমাপ করে দেখতে হয় এবং সরেজমিনে পরিমাপ সঠিক কিনা তা পরিমাপ করে দেখতে হবে। তবে কোন কোন ক্ষেত্রে নকশার সাথে সরেজমিনে ভূমি পরিমাপ কমেবেশি দেখা যায়। নকশা পরিমাপের জন্য ডিভাইজার, মেটাল স্কেল, শুনিয়া, এক কথ ইত্যাদি ব্যবহৃত হয়।

মেটাল স্কেল ও শুনিয়া লিংকের হিসাবে দূরত্ব নির্দেশ করে। তবে বর্তমানে ফুটের হিসাবে আলাদা স্কেল পাওয়া যায়। $১৬' = ১$ মাইল স্কেলে সাধারণত নকশা অঙ্কন করা হয়। সে মোতাবেক লিংকের হিসাবে $১' = ৫০০$ লিংক প্রকাশ করে। তপিয়ায় এক ইঞ্চিকে ২৫ ভাগে ভাগ করা থাকে এবং প্রত্যেক ফুট ভাগ ২০ লিংক প্রকাশ করে। সরাসরি নকশার উপর শুনিয়া ধরে প্লটের আইলের দৈর্ঘ্য পরিমাপ করা যায়। আবার ডিভাইজারের মাধ্যমে প্লটের কোন এক প্রান্ত হতে অন্য প্রান্তের দূরত্ব পরিমাপ করে তা নিয়ে মেটাল স্কেলের উপর স্থান করেও দৈর্ঘ্য পরিমাপ করা যায় (লিংক)। তবে উক্ত ডিভাইজারের দূরত্ব ফুটভিত্তিক কেলে স্থাপন করেও ফুটে দূরত্ব পাওয়া যায়। ফুট ভিত্তিক স্কেল $১' = ৩৩০$ ফুট প্রকাশ করে তাই প্রতি ইঞ্চিকে ৩৩০টি ফুট অংশে বিভক্ত করা হয় যার প্রতিটি ফুট ভাগ $১০'$ প্রকাশ করে।

নকশায় প্লটের ক্ষেত্রফল তথা পরিমাপ পরিমাপের জন্য একর কথ ব্যবহার করা হয়। সরাসরি একর কথকে নকশার উপর স্থাপন করে ডিভাইজার দিয়ে সুতার ভিতরে প্রত্যেক ঘরের দৈর্ঘ্য পরিমাপ করা হয় এবং তা যোগ করে একর কথের দাপকতা অংশের সাথে মিলালেই নকশায় জমির পরিমাপ কত তা সরাসরি পাওয়া যায়। এখানে পরিমাপ একর/ শতাংশ ইত্যাদিতে পাওয়া যায় বলে লিংক বা ফুট ইত্যাদি বিবেচনা করার প্রয়োজন পড়ে না। একর কথের দাগ কাটা অংশের প্রতি দাগ দশ শতাংশ প্রকাশ করে।

উপরের বর্ণিত পরিমাপ ন্যায়রন প্রয়োজনে নিজ ভূমি পরিমাপে ব্যবহার করা যাবে। তবে নিখুঁত ও ভাল পরিমাপ শিখতে হলে ব্যবহারিক প্রশিক্ষণ অপরিহার্য। এছাড়া কোথাও সীমানা নিয়ে বিরোধ দেখা দিলে জরিপের সময় স্থাপিত কোন স্থায়ী সীমানা পিলার থেকে পরিমাপ আনতে হবে। এবং এ বিষয়ে অভিজ্ঞ
















পন্ডার বা আমিন নিয়োগ করতে হবে। সীমানা পিলার কাছাকাছি না থাকলে একশায় চিহ্নিত আলামত হতেও পরিমাপ গ্রহণ করা যায়।
















নকশার সাংকেতিক চিহ্নসমূহ

জরিপ নকশায় বিভিন্ন বস্তুতে বুঝানোর জন্য বিভিন্ন রকম প্রতীক চিহ্ন ব্যবহৃত হয়। এসব প্রতীক সর্বজন স্বীকৃত। অবশ্য স্কেল ভেদে এগুলোর কিছু পার্থক্য হতে পারে। নিচের ছকে জরিপ কাজে ব্যবহৃত বিভিন্ন ধরনের প্রতীক চিহ্ন দেখানো হলো।

জরিপ নকশায় ব্যবহৃত প্রচলিত প্রতীক চিহ্নসমূহ

ক্রঃ নং	নাম	প্রতীক চিহ্ন
১	ঝিল	
২	চালু টিলা	
৩	পাহাড় (যথাস্থানে অঙ্কিত নয়)	
৪	নিচু রাস্তা ও তার পার্শ্বস্থ জমি	
৫	ট্রেনিগ্রাফ লাইন	
৬	বৈদ্যুতিক লাইন	
৭	পাকা দালান	
৮	অর্ধা বিশিষ্ট দালান	
৯	দেওয়াল ও ফটক	

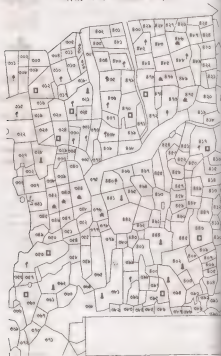
ক্রঃ নং	নাম	প্রতীক চিহ্ন
১০	নাগ (নাইন)	
১১	পুকুর	
১২	বাতিঘর	
১৩	বাঁশ কাড়	
১৪	শাসান	
১৫	বড় ঘাস	
১৬	মসজিদ	
১৭	মন্দির	
১৮	কবরস্থান	
১৯	গীর্জা	
২০	খ্রিস্টীয় গোরস্থান	
২১	কাঁচা রাস্তা	
২২	পাকা রাস্তা	
২৩	বড় সেতু	
২৪	প্রধান স্টেশন বিন্দু	

নং	নাম	প্রতীক চিহ্ন
২৫	গ্রন্থি স্টেশন বিন্দু	
২৬	কাঁটা তারের বেড়া	
২৭	স্টেশনসহ একহারা (Single) রেলরাস্তা	
২৮	১ স্টেশনসহ দেহারা (Double) রেলরাস্তা	
২৯	(ক) রেলওয়ে ব্রিজ	
৩০	ইন্দারা বা ইদারা	
৩১	কর নির্ধারণ সীমা বিশিষ্ট দিঘারা	
৩২	কাঁচা ঘর (যথাস্থানে অঙ্কিত নয়)	
৩৩	কাঁচা ঘর (যথাস্থানে অঙ্কিত)	
৩৪	গাছ (যথাস্থানে অঙ্কিত)	
৩৫	জঙ্গল	
৩৬	ঝাউ বন	
৩৭	পতিত জমি	
৩৮	চাষযোগ্য জমি	
৩৯	শাল গাছ	

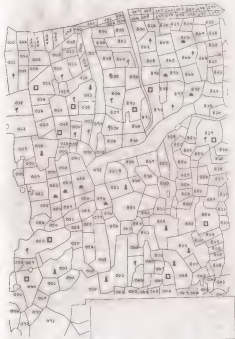
ক্রঃ নং	নাম	প্রতীক চিহ্ন
৪০	ধান গাছ	
৪১	নারিকেল গাছ	
৪২	ভাল গাছ	
৪৩	খেজুর গাছ	
৪৪	আম গাছ	
৪৫	বাঁধান উঁচু রাস্তা ও তার পার্শ্বস্থ জমি	
৪৬	উত্তর-দক্ষিণ নির্দেশক চিহ্ন	
৪৭	টেলিগ্রাফ বা বৈদ্যুতিক স্তম্ভ	
৪৮	রক্ষিত বনাঞ্চল	
৪৯	পান বরজ	
৫০	পাথরের ঘনি	
৫১	চেইন লাইন	
৫২	ডাক বাংলো	
৫৩	জেলার সীমা	
৫৪	বস্তি	
৫৫	রেজিটিউ নার্ভে অনুযায়ী ধানার সীমানা	
৫৬	দুই মেটার মহাবর্তী সীমানা জালক নদী বা রাস্তা	

ক্রঃ নং	নাম	প্রতীক চিহ্ন
৫৭	নদীর এক মুখো প্রোত	
৫৮	মাইল পোস্ট	
৫৯	পৌরসীমা	
৬০	পোস্ট অফিস	P.T.O.
৬১	ডিসপেনসারী	Dispensary
৬২	হাতিবারসহ হাট	mXTh
৬৩	ধানা	P. S.
৬৪	স্টিমার স্টেশন	Steamer Station
৬৫	পুলিশ স্টেশন	*****
৬৬	অস্থায়ী ট্রান্সার্স স্টেশন	
৬৭	খেয়াঘাট	
৬৮	নলকূপ	
৬৯	জিসীমানার পিলার	
৭০	বেঙ্গ মার্ক	
৭১	অন্যান্য পিলার	
৭২	বিশেষ সীমার চিহ্ন	
৭৩	লোহার পিলার	
৭৪	নদী প্রোতজাপক চিহ্ন	

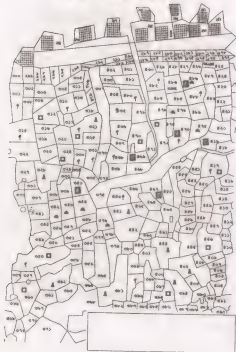
আর. এস. ম্যাপের নমুনা



এস. এ ম্যাপের নমুনা সীট



বি. এস. ম্যাপের নমুনা সীট



জরিপকালে ভূমি মালিকের করণীয়

ভূমি জরিপ ভূমির মালিকদের প্রয়োজনেই করা হয়। যদিও অনেকে জরিপ কাজকে জটিল ও অসম্মত মনে করে থাকেন। জরিপ এগেই তারা থাকেন জরিপের কি প্রয়োজন ছিল, খামোখা খামোখা পোহাতে হবে। আবার অনেকে জমির জমি নিজের নামে রেকর্ড করিয়ে নেয়ার ভাবনায়ও মশগুল হয়ে উঠেন। তখনও জমি জরিপ করা হয় জমির মালিকানা সংক্রান্ত কাগজপত্র পরীক্ষা নিরীক্ষা করে জমির মালিকানা স্বত্ব যেমন প্রতিষ্ঠিত হয় তেমনি একটি কঠিন হলেও তার জমির কাগজপত্র যথাযথ হয়ে যায়। তবে জরিপ সংক্রান্ত আইন কানুন সম্পর্কে অজ্ঞান মানুষের যথেষ্ট ধারণা না থাকায় প্রায়ই ভূমির মালিককে বিভিন্ন ভাবে বিভ্রান্ত পড়তে হয়। তবে একটি সচেতন হলে এবং জরিপ কালে জরিপ স্থলে উপস্থিত থাকলে কোন হয়রানিতে পড়তে হবে না বলেই মনে করি। তাই পূর্ববর্তী খামোখা এড়ানোর জন্য এবং সহজে নিজের জমি জরিপ করিয়া নেয়ার জন্য ভূমির মালিককে যা করতে হবে তা হলো : (১) জরিপ কালে জরিপকারী আসলে জমির সীমানা দেখিয়ে দিতে হবে এবং প্রয়োজনীয় কাগজপত্র দেখাতে হবে।

জরিপ পরিচালনা ও খতিয়ান প্রস্তুত এর স্তরসমূহ : (১) ট্রান্স সাইট করণে স্তরটি হলো জরিপের জন্য মৌজার চতুর্নিহিত ও ভিতরে খুঁটি স্থাপন করা। (২) ব্যাপান্ট্রাল সাইট সংক্ষেপে জরিপ যন্ত্রপাতির মাধ্যমে সরেজমিনে পরিমাপ করে সু চিত্র অঙ্কন করা ও সময় ভূমি মালিকের উপস্থিত থাকা উচিত। (৩) মৌজা সীমা চিহ্ন নির্মাণ। (৪) কলোপুত্রী : এ ত্তরে খসড়া খতিয়ান ফরমের প্রথমভাগে পূরণ করা হয়। কলামে ভূমি মালিকের নাম ঠিকানা, জমির শ্রেণী, জমিমাণ ইত্যাদি তথ্য এবং কিস্তিয়ারকৃত মৌজা নকশায় ভূমির দাগ নম্বর বসানো হয়। এভাবে কলাম পূরণের মাধ্যমে প্রস্তুত করা হয় মাঠ পত্র। (৫) বৃক্ষপত্র : মাঠপত্র ত্তরে প্রস্তুতকৃত খসড়া খতিয়ানের অনুজরিপ সংশ্লিষ্ট ভূমি মালিকদের মধ্যে বিতরণিত তারিখে স্থানীয়ভাবে বিতরণ করা হয়। ব্যবসার যার অর্থ ভূমি মালিকের ত্তরে তার ভূমির হিসাব বুঝিয়ে দেয়া। এ পর্যায়ে কোন কুল জটী ধরা পড়লে মালিকের আমিন সংশোধন করবেন। (অনেক সময় পূর্ব জরিপের নকশায় উপর্য উপর সীটে) জরিপ কাজ করা হয়। এ পদ্ধতিতে জরিপের জন্য প্রায় দুটো স্তর

রের প্রয়োজন হয় না। এ ক্ষেত্রে খানাপুরী ও বুধবস্তের কাজ একত্রে করা হয় বলে একে বলে “খানাপুরী কাম বুধবস্ত”। এ ক্ষেত্রে ভূমিগে মালিক ভূমির সীমানা ও কাগজপত্র সর্দার আমিনকে দিবে। যার আলোকে সর্দার আমিন নকশা ঠিক করবেন ও খতিয়ান প্রস্তুত করবেন।

খতিয়ানের অনুলিপি সর্দার আমিন অবশ্যই অনুযায়ক করে ভূমি মালিককে দিবে। এটিই মাঠ পত্র।

(৬) তসদিক : ভূমি মালিকদের পূর্বে প্রদত্ত খসড়া খতিয়ান/মাঠ পত্র এ প্রদত্ত একজন কানুনগো বা উপ সহকারী সেটেলমেন্ট অফিসার পূর্বনির্ধারিত তারিখ ও স্থানে মাঠ পত্রের তত্ত্বাবধায় সত্যায়ন/তসদিক (Attestation) করেন। একদিন ভূমি মালিক তার পূর্বে প্রাপ্ত মাঠ পত্র ও অন্যান্য দলিল পত্রদি তসদিক ক্যাম্পে জমা দিবে। তসদিক কর্মকর্তা পত্র প্রদত্ত সকল কাগজপত্র যাচাই করে প্রয়োজনবোধে পরিবর্তন, সংশোধন করে খতিয়ানটি মালিক কর্তৃক দিতে বাধ্য করে তসদিক করবেন। খতিয়ানে “তসদিককৃত” লেখা সংবলিত সীল দিবে। তসদিকের মাধ্যমেই একটি খতিয়ান আইনগত ভিত্তি পায়, এর আশে নয়।

(৭) যাচ : তসদিককৃত খসড়া খতিয়ান সমূহ সহকারী সেটেলমেন্ট অফিসারের কার্যালয়ে এত্তরে যাচাই করা হয়। খতিয়ানের তত্ত্বাবধায় সম্পূর্ণ নির্মাণ হওয়াই এ স্তরের কাজ।

(৮) খসড়া খতিয়ান প্রকাশনা : প্রজ্ঞাপন বিধিমালা ১৯৫৫ এর ২৯ বিধি অনুসারে এ স্তরে খসড়া খতিয়ান অনসন্ধানভাবে দেবার উদ্দেশ্যে ৩০ দিনের জন্য নির্দিষ্ট প্রকাশ্য স্থানে টাঙিয়ে দেয়া হয়। জনগণ এ সময় প্রকাশনা ক্যাম্পে গিয়ে খসড়া খতিয়ান, নকশা দেখার সুযোগ পান।

(৯) আপত্তি (৩০ বিধি) : এ সময় (নির্ধারিত ৩০ দিনে মধ্যে) জনগণ খতিয়ানে কোন ভুল/ত্রুটি লক্ষ্য করলে প্রজ্ঞাপন বিধি মালার ৩০ বিধি অনুসারে নির্ধারিত ফরমে গি প্রদান পূর্বক সহকারী সেটেলমেন্ট অফিসারের (এ. এস. নিকট আপত্তি (Objection) দাখিল করতে পারবেন। খসড়া প্রকাশনার সময় হওয়ার পর একজন এ. এস. ও. আপত্তির উপর শুনারী গ্রহণ পূর্বক তা নিষ্পত্তি করবেন। প্রয়োজনে তিনি খতিয়ান ও নকশা সংশোধন, পরিবর্তন পূর্বাবস্থা বহাল রাখা দান করবেন। উভয় পক্ষের বক্তব্য সংক্ষেপে নোট ও শুনারীর দিনই রায় প্রদান করতে হবে।

(১০) আপিল (৩১ বিধি) আপত্তি কেসের রায়ের পর রায় সংশ্লিষ্ট পক্ষ আপত্তি কেসের রায়ের ৩০ দিনের মধ্যে প্রজ্ঞাপন বিধিমালা ৩১ বিধি অনুসারে সেটেলমেন্ট অফিসারের নিকট আপিল করতে পারবেন। আপীলের সংগে আপত্তি কেসের রায়ের অনুলিপি (সই-মুহুরী নকল) দাখিল করতে হবে। তবে আপীলের জন্য নির্ধারিত ৩০ দিন গণনা এক হবে আপত্তি কেসের রায়ের ৩০ দিনের মধ্যে রায়ের নকলের আবেদন করা হবে তা প্রাপ্তির তারিখ হতে। অর্থাৎ নকল পাবার দিন হতে ৩০ দিনের মধ্যে আপিল করা যাবে। সেটেলমেন্ট অফিসার বা তার মনোনীত অন্য কোন অফিসার সংশ্লিষ্ট পক্ষগণকে। নোটিশ প্রদান পূর্বক শুনারী নিয়ে দ্রুত আপিল কেসের রায় প্রদান করবেন। রায় মোতাবেক অতঃপর খতিয়ান ও নকশা সংশোধন হবে। আপিলই হচ্ছে খতিয়ান ও নকশা সংশোধনের শেষ স্তর।

(১১) চূড়ান্ত যাচ : আপিল স্তর শেষে এ স্তরে খতিয়ান ও নকশা চূড়ান্ত ভাবে যাচাই করা হয়। এ স্তরে কর্তৃক ত্রুটির মত সাধারণ ত্রুটি সংশোধন করা হয়।

চূড়ান্ত প্রকাশনা এবং রেকর্ড সংশোধনের শেষ সুযোগ : চূড়ান্ত যাচের পর খতিয়ান ও নকশা গার্মিনো তৈরি হয়। এর পর প্রজ্ঞাপন বিধিমালা ১৯৫৫ এর ৩৩ বিধি অনুসারে খতিয়ান ও নকশা চূড়ান্ত প্রকাশনার ব্যবস্থা করা হয়। এ পর্যায়ের জন্য ৩০ দিনের জন্য চূড়ান্ত প্রকাশনা দেখার সুযোগ পত্র। এ সময় স্থাপন স্থল সংশোধনের জন্য আবেদন করা যায়। চূড়ান্ত প্রকাশনা বের হওয়ার পর ৩০ দিন অতিবাহিত হলে সেটেলমেন্ট অফিসার ৩৪ বিধি মতে খতিয়ান চূড়ান্ত প্রকাশিত হয়েছে মর্মে প্রত্যয়ন করেন। এ প্রত্যয়নের মাধ্যমেই খতিয়ান নকশা চূড়ান্ত মর্যাদা লাভ করে। এ খতিয়ান ও নকশা সরকার গেজেট বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে চূড়ান্ত ঘোষণা দেন এবং তা প্রামাণ্য দলিল হিসেবে গৃহীত হয়। আর এ নকশা প্রণীত নকশা ও খতিয়ান তথা স্বত্বলিপির ভিত্তিতে সকল পর্যায়ে রেকর্ড সংশোধিত হয়। এ স্বত্বলিপি বর্তমানে সেটেল রেকর্ড কামে সংরক্ষণের জন্য প্রত্যেক স্তরে “প্রকাশনা বিতরণ ক্যাম্প” স্থাপন করা হয়। এ ক্যাম্প হতে নির্ধারিত মূল স্বত্বলিপি জমা করা যায়।

চূড়ান্ত প্রকাশনা সমাপ্ত হওয়ার পরও এস. এস. ম্যানুয়াল ১৯৩৫ এর ৫৩৩ ও ৫৩৪ বিধি মতে সেটেলমেন্ট অফিসারের নিকট সাধারণ, কর্তৃক বা গার্মিনো

জুল, জালিয়াতি, তত্ত্বাবধান অথবা অন্যভাবে মাধ্যমে সংশোধন করা যায়। ৫৩৭ বিধিতে নতুন সংশোধন করা যায়। উক্ত বিধিতে অংশীদার ও যুক্তিসংগত ক্ষেত্রে চূড়ান্ত প্রকাশনার পর অনুরূপ জুল সংশোধন করতে পারেন। চূড়ান্ত প্রকাশনার গেজেট বিজ্ঞপ্তির পর প্রজ্ঞাপন বিধিমালা ৩৪ বিধি মতে উহা 'Conclusive proof' বা অকটো প্রমাণ হিসাবে গণ্য হবে।

স্বত্বাধিকার চূড়ান্তভাবে প্রকাশিত হওয়ার পর কোনো ব্যক্তি যদি মনে করেন যে তিনি ক্ষতিগ্রস্ত হয়েছেন তা হলে উক্ত ক্ষতির প্রতিকার পাওয়ার জন্য যত্নসহকারে হাঙ্গামা দেওয়া দায়িত্ব আদায়িত। চূড়ান্তভাবে প্রকাশিত স্বত্ব লিপির প্রতিটি লিখন যত্নসহকারে পর্যন্ত সাক্ষ্য দ্বারা অতদূর প্রমাণ না করা যাবে ততক্ষণ পর্যন্ত তা নির্ভুল বলে গণ্য করতে হবে (বিধি ৩৫(২) প্রজ্ঞাপন বিধিমালা ১৯৫৪)। এটি একটি দীর্ঘ প্রক্রিয়া। তাই রেকর্ড প্রণয়ন তথা জরিপশালা নিজে ব্যক্তিগতভাবে উপস্থিত থেকে নিজের জমির রেকর্ড ক্যালোই বুদ্ধিমানের কাজ।

পরিমাপের সহজ পদ্ধতি : ইংরেজ বিজ্ঞানী গ্যাব্রিয়েল জরিপ কাজে ব্যবহৃত চেইন আবিষ্কার করেন। তাই তার নামানুসারে এ চেইনেবু নামকরণ করা হয়েছে "গ্যাব্রিয়েল চেইন"। গ্যাব্রিয়েল চেইনের দৈর্ঘ্য ২২ গজ বা ৬৬ ফুট। এতে ১০০টি লিংক আছে। প্রতি লিংকের দৈর্ঘ্য ৭.৯২ ইঞ্চি এর দু'মাধ্যম দুটো হাতল এবং প্রতি দশম লিংক একটি করে "পেভিল" বা পুলি আছে।

ইদানিং ক্ষিতি/টেপ ব্যবহার করেও জমি পরিমাপ করা হয়। সার্ভেজার বা জমিদার সব সময়ই পাওয়া যায় না। এক্ষেত্রে নিম্নোক্ত হিসাব ও পদ্ধতি প্রয়োগের মাধ্যমে আপনি নিজেই নিজের জমি পরিমাপ করতে পারেন।

হিসাবটি হলো : ১০০০ বর্গ লিংক (৩১.৬২ × ৩১.৬২ লিংক) ১ শতাংশ।

১৯৪.৬ বর্গ হাত (১৩.৯৫ × ১৩.৯৫ হাত) = ১ শতাংশ। ১০,০০০ বর্গ লিংক (১ × ১ চেইন) = ১০ শতাংশ। ৩৩.৩ শতাংশ কার্যত ৩৩ শতাংশ = ১ বর্গ। (স্ট্যান্ডার্ড বিঘা) ১০০ শতাংশ বা ৪৮৪০ বর্গগজ = ১ একর। ৪৮৪০ × ১ (৯ বর্গ ফুট) = ১ বর্গ গজ বলে = ৪৩৫৬০ বর্গফুট। ৪৩৫৬০ ১০০ (১০০ শতাংশ ১ একর বলে) = ৪৩৫.৬ বর্গফুট। অতএব ১ শতাংশ = ৪৩৫.৬০ বর্গ ফুট বা ৪০.৪৬ বর্গমিটার (প্রায়)।

আমাদের দেশে কোথাও ৩৫ শতাংশ ১ বিঘা, কোথাও ৩৩ শতাংশ ১ বিঘা আবার ইদানিং ৩০ শতাংশে ১ বিঘা বলা হচ্ছে। যদিও সরকারী বা প্রাচীন যুগের ৩৩ শতাংশেই চলা করা হয়। অপরদিকে কাঠের পরিমাণ শতাংশের পরিমাণ স্থান বিশেষে পার্থক্য হলেও ২০ কাঠের ১ বিঘার হিসেব সর্বত্র প্রচলিত ও স্বীকৃত আছে।

বিঘা থেকে কাঠা ও শতাংশ বের করার পদ্ধতি : ৩৫ শতাংশে ১ বিঘা ধরে হিসেব করলে ১ কাঠা = ১.৭৫ শতাংশ বের করার পদ্ধতি হলো : ১ কাঠা ৪৩৫.৬০ বর্গ ফুট × ৩৫ (৩৫ শতাংশে বিঘা হিসাবে) ২০ (২০ কাঠার বিঘা বলে) ১ কাঠা = ১৫২৪৬২০ = ৭৬২.৩ বর্গ ফুট, ১ কাঠা ৭৬২.৩ ৪৩৫.৬ = ১.৭৫ শতাংশ। অনুরূপ ভাবে ৩৩ শতাংশে ১ বিঘা ধরলে ১ কাঠা সমান = ৪৩৫.৬ × ৩৩ ২০ = ৭১৮.৭৪ বর্গ ফুট, ১ কাঠা সমান ৭১৮.৭৪ ৪৩৫.৬ = ১.৬৫ শতাংশ। অনুরূপ ভাবে = ৩০ শতাংশে ১ বিঘা ধরলে ১ কাঠা সমান = ১.৫০ শতাংশ।

বিভিন্ন পরিমাপে জমির হিসেব : ১ শতক = ৪৩৫.৬০ বর্গফুট ১ শতক = ৪৮.৪০ বর্গগজ ১ শতক ৪০.৪৬ বর্গমিটার ১ শতক = ১৯৪.৬০ বর্গহাত ১ শতক ১০০০ বর্গলিংক ১ কাঠা = ১.৭৫ শতক (৩৫ এর মাপে) ১ কাঠা = ১.৬৫ শতক (৩৩ এর মাপে) ১ একর = ১০০ শতক (৩০ এর মাপে) ১ একর = ৬০.৬০ কাঠা ১ একর = ৩.০৩ ১ হেক্টর = ২.৪৭ একর ১ একর = ৪৩৫৬০ বর্গফুট ১ একর = ৪৮৪০ বর্গগজ ১ একর = ৪০৪৬ বর্গমিটার ১ একর = ১৯৪৬০ বর্গহাত ১ একর = ১০০০০০ বর্গলিংক।

উদাহরণ : একটি জমির দৈর্ঘ্য উত্তর-আইল ৫০ ফুট, দক্ষিণ-আইল ৫৪ ফুট, পূর্ব-আইল ৩০ ফুট, পশ্চিম-আইল ৩০ ফুট, ভিতরে এক অংশে ৩৪ ফুট, এক অংশে ৩৮ ফুট এবং পূর্ব-আইল ৪০ ফুট জমিটির পরিমাণ কত?

জমিটির দৈর্ঘ্য ৫০ + ৫৪ = ১০৪ (দুই দিকের দৈর্ঘ্য যোগ করা হল) তাই ২ দিক ভাগ করলে দৈর্ঘ্য পাওয়া যায় (১০৪ ভাগ ২) = ৫২ ফুট। জমিটি প্রস্থ ৩০ ফুট হওয়ায় এর ১ দিকের কাঠাভাবী প্রস্থ হওয়াও ভিতরের দিকে অর্থাৎ ২টি

মাসের মধ্যে রেজিস্ট্রির জন্য রেজিস্ট্রারিং অফিসারের নিকট পেশ করতে হবে। ৪ মাস অতিবাহিত হয়ে গেলে উহা রেজিস্ট্রির জন্য গ্রহণ করা হবে না। তবে সংশ্লিষ্ট বিষয়ে আদালতের কোন রায়/আদেশ থাকলে এবং উক্ত রায় ত্রিভিন্ন বিকল্পে কোন আপিল হলে তা নিষ্পত্তির ৪ মাসের মধ্যে দলিলটি রেজিস্ট্রির জন্য দাখিল করতে হবে।

একটি আধুনিক দলিলের নমুনা

শিরোনাম : সাফ কবলা দলিল

বিক্রিত জমি ২৬ (ছাব্বিশ) শতাংশ

বিক্রিত জমির মূল্য ১৫০.০০০/- (এক লক্ষ পঞ্চাশ হাজার) টাকা

পক্ষ পরিচয়

১ম পক্ষ : জনাব মানিক মিহা পিতা : মৃত ছানোয়ার সাকিন : মন্দিগ্রাম, উপজেলা : বেলকুচি, জেলা- সিরাঙ্গগঞ্জ, জাতীয়তা : বাংলাদেশী, ধর্ম : ইসলাম, পেশা- ব্যবসা- দলিল গ্রহীতা।

২য় পক্ষ : জনাব কিবরিয়া, পিতা : মৃত নজর আহমেদ সাকিন : উকিলপাড়া, উপজেলা : বেলকুচি, জেলা- সিরাঙ্গগঞ্জ, জাতীয়তা : বাংলাদেশী, ধর্ম : ইসলাম, পেশা : চাকুরী..... দলিল দাতা।

স্বত্বের বর্ণনা : পরম করুণাময় আত্মার নাম শ্রদ্ধা রেখে অত্র বিক্রয় দলিলের বর্ণনা শুরু করছি। নিম্ন তফসিল বর্ণিত ২৬ (ছাব্বিশ) শতাংশ জমির সি এস রেকর্ডীয় মালিক মৃত নজর আহমেদের পুত্র এস. এ. ট্রেডিং-এর মালিক কিবরিয়ার নিকট হতে আমি অত্র দলিল দাতা বিগত ১৯-৩-২০১০ ইং তারিখে সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে রেজিস্ট্রিকৃত ১ম বর্ষের ১০নং জলিউমের ২৪২-২৪৩ পৃষ্ঠা লিখিত ... নং সাফ কবলা দলিল মূলে প্রাপ্ত হইয়াছি। উক্ত জমি নামজারী মূল আমার নিজ নামে ৪২৬ নং হোশিং ভুক্ত হয়। যার ভূমি উন্নয়ন কর হাল সন পর্যন্ত আমি পরিশোধ করে নির্বিবাদে জোগ দখল করছি।

বিক্রয় বর্ণনা : নিম্ন তফসিল বর্ণিত জমি আমি সাফ বিক্রয় মোকদ্দা আপন দলিল গ্রহীত তা ক্রয় করতে ইচ্ছুক হওয়ায় পরস্পর আলোচনায় পরমাণ বাজার যাচাইয়ে সর্বোচ্চ মূল্য মং ১,৫০,০০০/- (একলক্ষ পঞ্চাশ হাজার) টাকা সাব্যস্ত করত সাব্যস্তকৃত সাফুল্য টাকা অন্য হাজিরান মসজিদলেন্দো মোকাবেলায় নগদ বুকে পেয়া ও নিয়ে অত্র সাফ বিক্রয় দলিল সম্পাদন ও কটায়াদী সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে দাখিল দিয়ে আমি দলিল দাতা ভিতরে নিঃস্বত্বদান হল্যাম এবং বিক্রিত জমির দখল অন্যই আপনার নিকট বুকিয়া দিলাম।

অন্য হতে এ দলিল বিক্রিত জমিতে আমার ব্যবসায় স্বত্ব স্বত্বদান ও মালিক দখলকার নিয়ত থেকে আমার নামের খারিজ আপনার নামজারী করত আপনার দনইচ্ছাভাবে আপনি ও আপনার ওয়ারিশগণ বিক্রয়/হস্তান্তরের অপিকারনহে জোগ দখল করতে থাকুন। এতে আমার বা আমার উত্তরাধিকারীগণের কারো কোন দখল ওজর আপতি বা দাবী চলবে না।

নিম্নস্বত্বতার অঙ্গীকার : অত্র দলিলের তফসিলভুক্ত জমি আমি ইতোপূর্বে কারো নিকট দান, উইল, রেহান বা বিক্রি মূলে হস্তান্তর করিনি। কোন ব্যাংক বা কোন প্রতিষ্ঠানের নিকট ঋণগ্রস্ত রাখিনি। অন্য কারো নিকট হতে ঋণ গ্রহণ করিনি। নিম্ন তফসিল বর্ণিত জমি আমি সম্পূর্ণ নির্ধারী, নিম্নস্বত্বক অবস্থায় আপনার নিকট বিক্রি করলাম।

অত্র দলিলের বস্তিমান দাগ, চৌহানি বসানো বা কোন প্রকার স্থল প্রতিবে আপনার বৈধ স্বত্ব সংরক্ষণে বা যে কোন প্রয়োজনে আমি "ক্রম সংশোধন দলিল" সম্পাদনসহ সব রকম সহায়তা করবো। এ জমির বিষয়ে অবস্থায় কোন গুরুত্ব প্রকাশ পেলে আমি আইনগত দায়ী থাকবো।

তফসিল বর্ণনা : জেলা সিরাঙ্গগঞ্জ, উপজেলা ও সাব-রেজিস্ট্রি অফিস বেলকুচি, মৌজাহিত :

..... অর্থাৎ দুই দাগে বিক্রিত জমি (১৬ + ১০) = ২৬ (ছাব্বিশ) শতাংশ।
ক্রেত জমির ভঃ উঃ কর তফসিলদান, উকিলপাড়া বরাবরে প্রদেয়।
ডিজিটাল ভূমি রেজিস্ট্রেশন- ৬

চৌহদ্দি, বর্ণনা : বিক্রিত জমির উত্তরে আরম্ভন নৈয়া, পূর্বে আ: জলিা, দক্ষিণে, বিস্ত্রতা ছাবেক ও পক্ষিমে তমিহ উদ্দি। এ চৌহদ্দির মধ্যে বিক্রিত ২৮ (ছাবিশ) শতাংশ জমি।

সম্পাদনা : এতথ্যার্থে খেজায়, স্বজ্ঞানে, সন্তু শরীরে অন্যের বিনা প্ররোচনায় অত্র সাফ কবলা দলিল লিখিয়ে, পাঠ্য করে ও এর মর্ম অবগত হয়ে সম্পাদন সাক্ষ্য দিলাম। ইতি তারিখ বাংলা..... সনের..... আষাঢ়, ইংরেজী..... সনের..... জুন, সময় সকাল ১১.৩০ মিনিট। অত্র দলিলে হলফনামাসহ হল সংখ্যা ৬ (ছয়), দলিল কম্পিউটারের টাইপকৃত। দাতা ১ (এক) জন, গ্রহীতা ১ (এক) জন, সাক্ষী ২ (দুই) জন, সন্যাক্ষরী ১ (এক) জন।

সাক্ষর : মুসাব্বিা কাকর নাম : দাতার নামসহ সাক্ষর....., এস. আর. অফিস : দলিল লেখক সনদ নং : সাক্ষীগণের সাক্ষর (১) (২)

সম্প্র অফরে সন্যাক্ষরীর নাম....., পিতার নাম..... সাক্ষর.....

প্রতিষ্ঠানের নামে দলিল লেখার নিয়ম

প্রতিষ্ঠানের নামে জমি দান বা ক্রয় করতে হলে তা সরাসরি প্রতিষ্ঠানের বরাবরে দলিল করতে হবে। ব্যক্তির নাম প্রতিষ্ঠানের সঙ্গে জড়িয়ে দলিল করা যাবে না। দলিল করতে হবে “জনিয়র জুল” “হাই জুল” “মাদ্রাসা” ও “কলেজের” ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠানের সম্পাদক/প্রতিষ্ঠানের প্রধান বা তাইস চেয়ারম্যানের অনুকূলে, প্রাথমিক বিদ্যালয়ের জমির দলিল করতে হবে “মহাপরিচালক” প্রাথমিক ও গণশিক্ষা অধিদপ্তর, বাংলাদেশ, ঢাকা অথবা “সচিব” প্রাথমিক ও গণশিক্ষা বিভাগ, বাংলাদেশ সচিবালয়, ঢাকার অনুকূলে।

অম সংশোধন দলিল : দলিল রেজিস্ট্রির পর তাতে দাগ, খতিয়ান, মৌজা চৌহদ্দি বা কারো নামে জুল ধরা পড়লে তা খুব সহজেই সংশোধন করা যায়। এক্ষণ জুল ধরা পড়ার ৩ বছরের মধ্যে দেওয়ানী আদালতে দলিল সংশোধনের

আবেদন করতে হবে। ৩ বছর পর এক্ষণ মামলা তামাদির দ্বারা বারিত হয়ে যখন এই তখন আর সংশোধন মামলা করা যায় না তবে তখন যোগাযোগ করা যায়। এক্ষণ মামলার রাইট হলো সংশোধন দলিল। রায়ে ১ বর্ষি আদালতে সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রার এর নিকট পাঠিয়ে দিলে তিনি সংশ্লিষ্ট এলিট্রন সংশোধন করে দিবেন। (সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইন ১৮৭৭ এর ৩১ ধারা।)

দলিল বাতিলের পদ্ধতি : জাল, প্রভাবাদুলত ভাবে দলিল সৃজন করা হলে ৩ বছরের মধ্যে এক্ষণ দলিল বাতিলের মামলা দেওয়ানী আদালতে করা যায়। দলিল আংশিক বাতিলের মামলাও করা যায়। বাকী সংশ্লিষ্ট সম্পত্তির ক্ষেত্রে না থেকে থাকলে তিনি দলিল বাতিলের আবেদনের সাথে দখলের মামলাও করতে পারেন। দলিল বাতিলের মামলার দলিলের মূল্যানুসারে কোর্ট ফি লাগবে।

দলিল সম্পর্কিত কিছু তথ্য : (ক) দলিল রেজিস্ট্রির জন্য দাখিল কালে তাতে কোন ফিসের ঘাটতি ধরা পড়লে ঘাটতি ফির পরিমাণ দলিলের পেছনের পৃষ্ঠার উপর করে দলিল ফেরত দেয়ার পূর্বে ঘাটতি ফি আদায়ের শর্তে দলিলটি রেজিস্ট্রিতে পাঠানো যাবে। (স্ট্যাম্প আইনের ১৭২ অফসিলের এন. অনু.) (খ) দলিল রেজিস্ট্রির জন্য দাখিলের পর দলিলের নম্বরটি সংগ্রহ করে এ নম্বর ও তারিখ নথি ভাইরিতে লিখে রাখা উচিত। যাহতে ভবিষ্যতে দলিল হারিয়ে গেলে পুনরায় খুঁজে তোলা যায়। (গ) দলিল সরবরাহ গ্রহণের পূর্বে তাইস রসিদ হারিয়ে গেলে তা সম্পাদনকারীর সাক্ষরে তেমি কাগজে লিখিত আবেদন দাখিলের মাধ্যমে তাইস সরবরাহ গ্রহণ করা যায়। (ঘ) জমির খতিয়ান, নকসার এক্ষণ উত্তরায় যাওয়ার (জেলা প্রশাসকের) রেকর্ডরুম/মহাফতেখানা হতে এবং ভূমি থেকেও এ নথি অধিদপ্তর, ঢাকা হতে।

নাবালকের দলিল দাখিলের বিধান

রেজিস্ট্রেশন আইন ১৯০৮ এর ৩৫ ধারা অনুসারে কোন নাবালক দলিল দাখিল করতে পারবে না। তাই নাবালকের সম্পত্তি ইত্তাক্ত আইনগত অবৈধ। নাবালকের স্বাভাবিক অভিভাবক হলো তার পিতা, পিতা কর্তৃক নিযুক্ত ব্যক্তি, পিতা ও পিতামহ কর্তৃক নিযুক্ত ব্যক্তি, যা স্বাভাবিক অভিভাবক নয়। তাই নাবালকের সম্পত্তি ইত্তাক্ত বা জন কোন প্রয়োজনে স্বাভাবিক অভিভাবক না হলে নাবালকের আইনানুগ অভিভাবক নিয়োগের জন্য মেজরিটি এন্ট ১৮৭৫

এ জেলা অজ্ঞকে ক্ষমতা প্রদান করা হয়েছে। এ আইন বলে জেলা জজ নাবালকের অভিভাবক নিয়োগ করতে পারেন। সে ক্ষেত্রে উক্ত নাবালকের বয়স ২১ বছর পূর্ণ হলে তবেই সে সাবেলক বলে গণ্য হবে। আদালত কর্তৃক কাউকে নাবালকের অভিভাবক নিয়োগ না করা হলে সে নাবালকের বয়স ১৮ বছর পূর্ণ হলেই সে সাবেলক বলে গণ্য হবে এবং তার সম্পত্তি হস্তান্তর বৈধ হবে।

উইল ও অখিয়তনামা

উইল মৌখিক এবং লিখিত দুভাবেই করা চলে। এমনকি অসামর্থ্যের কারণে হস্তিহেতও উইল করা যায়। তবে মৌখিক উইলের ক্ষেত্রে ২ জন পুরুষ বা ১ জন পুরুষ ও ২ জন মহিলা সাক্ষীর উপস্থিতিতে হতে হবে। বর্তমান বাস্তবতার উইল লিখিত হওয়া উচিত।

উইল দাতা মৃত্যুর পূর্বে যে কোন সময় উইল বাতিল করতে পারেন একবার দানের বস্তুটি উইল করার পর পুনরায় ঐ একই বস্তু অন্য কারো অনুকূলে উইল করলে পূর্বের উইলটি বাতিল হয়ে যাবে।

একজন হিন্দু তার সকল সম্পত্তি উইল করতে পারেন তবে যাদের ভরণ-পোষণের জন্য তিনি আইনত বাধ্য, তাদের অন্য উপযুক্ত ব্যবস্থা রেখে বাকী সম্পত্তি উইল করতে হবে।

উইল বিলুপ্তি : (১) উইল দানের পর উইলদাতা বিকৃত মস্তিষ্ক দ্বিগ্ধিত হলে গেলে। এমন কি দাতার মৃত্যুর পূর্বে সুস্থমস্তিষ্ক সম্পন্ন হয়ে গেলেও। (২) উইল গ্রহীতা দাতার আগে মারা গেলে। (৩) দাতা বা গ্রহীতা ইসলাম ধর্ম ত্যাগ করলে। (৪) উইল গ্রহীতা দাতাকে হত্যা করলে। (৫) উইল কৃত সম্পত্তির উপর অন্য কারো অধিকার সীমাবদ্ধ হলে।

ওখি : অখিয়তের বর্ণনানুযায়ী সম্পত্তি পরিচালনার জন্য নিযুক্ত ব্যক্তিকে বলা ওখি।

ফাইল প্রবেট : অখিয়ত সরকারী ভাবে কামেম করতে হলে আদালত হয় যে স্বীকৃতি নিতে হয় তাকে বলে প্রবেট। এটি না নেয়া হলে অখিয়ত আদালত গ্রাহ্য নাও হতে পারে। প্রবেট মুসলিম উইলে আবশ্যকীয় নয়।

ওয়াকফ কেন, কিভাবে করবেন

সরকারি ওয়াকফ সম্পত্তি ব্যবস্থাপনার উদ্দেশ্যে ১৯৬২ সালে 'ওয়াকফ অ্যাক্ট ১৯৬২' জারী করে। ওয়াকফ বলতে অধ্যাদেশের ২ ধারায় কথা হয়েছে যে, কোন মুসলমান কর্তৃক ধর্মীয়, পরিবার বা দাতব্য কাজের উদ্দেশ্যে তার স্থাবর বা অস্থাবর সম্পত্তি স্থায়ীভাবে উৎসর্গ করাকে বুঝায়। তবে কোন অমুসলিমও এভাবে উদ্দেশ্যে সম্পত্তি উৎসর্গ করতে পারেন। ওয়াকফ : যিনি সম্পত্তি উৎসর্গ করে তাকে বলে 'ওয়াকিফ'। ওয়াকিফ দুই প্রকার : (১) ওয়াকফ লিঙ্গাহ এবং (২) ওয়াকফ আল-আওয়াদ। ওয়াকফ লিঙ্গাহ : ধর্মীয় বা দাতব্য উদ্দেশ্যে অর্থায়নরকমে শান্তির জাশায় পুণ্য অর্জন এবং ইহকালে জন্মপনের কল্যাণের লক্ষ্যে যে ওয়াকফ করা হয় তাকে বলে 'ওয়াকফ লিঙ্গাহ'। ওয়াকফ আল-আওয়াদ : কোন ব্যক্তি তার সম্পত্তি ওয়াকফ করে এর আয় হতে আংশিক বা সম্পূর্ণরূপে তার ভরণ-পোষণ/পরিবারের সদস্যদের এমনকি তার নিজের ভরণ-পোষণের ব্যবস্থা করতে পারেন। এমনকি ওয়াকফ হলো 'ওয়াকফ আল-আওয়াদ'। ওয়াকিফ যদি সম্পূর্ণ সম্পত্তি এরূপ ভরন পোষণের লক্ষ্যে উৎসর্গ করে, তবে ওয়াকিফ বা তার ভরণ-পোষণ নিশ্চিত না হওয়া পর্যন্ত ওয়াকিফ সম্পত্তি দাতব্য/ধর্মীয় কাজে ব্যবহৃত হলে না। তাদের মৃত্যুর পর ওয়াকফ সম্পত্তির আয় দাতব্য বা ধর্মীয় কাজে ব্যয়িত হবে। আর আংশিক ধর্মীয়/দাতব্য এবং আংশিক ভরণ-পোষণ এর উদ্দেশ্যে উৎসর্গ করে ওয়াকফ করলে ওয়াকফকৃত সম্পত্তির আয় সেভাবেই ব্যয়িত হবে।

যে সকল উদ্দেশ্যে ওয়াকফ করা যায় : মক্কা শরীফে হাজীনের জন্য 'হাজাত' (বোডিং হাউজ) নির্মাণ, ইসলামে মঞ্জুরী দান, মাদ্রাসা, শানকা নির্মাণ ও ভরণ-পোষণ, মসজিদ, শিক্ষা প্রতিষ্ঠান এর ব্যয় নির্বাহ, হজ্জ পালনে সাহায্য করা, ঔষধের সাহায্য করা। ওয়াকিফ ও তার বংশধরদের ভরণ-পোষণ ইত্যাদি উদ্দেশ্যে সম্পত্তি উৎসর্গ করা যায়।

ওয়াকফের উপাদান : (ক) ওয়াকফের উদ্দেশ্যে সম্পত্তি উৎসর্গ করতে হবে। (খ) ওয়াকফ ধর্মীয় বা দাতব্য উদ্দেশ্যে হতে হবে। (গ) ওয়াকফের উদ্দেশ্যে সম্পত্তি উৎসর্গ অবশ্যই চিরস্থায়ী হতে হবে। (ঘ) ওয়াকিফকে উৎসর্গকৃত সম্পত্তি বৈধ মালিক হতে হবে। (ঙ) ওয়াকিফকে প্রাপ্ত ব্যক্তি এবং সুস্থ মস্তিষ্ক পর হতে হবে। (চ) ওয়াকফ শর্ত মুক্ত হতে হবে।

ওয়াকফের বিষয়বস্তু : স্থাবর বা অস্থাবর উভয় ধরনের সম্পত্তিই ওয়াকফ করা যায়। অস্থাবর সম্পত্তির মধ্যে কোম্পানীর শেয়ার সরকারী ঋণপত্র, নগদ অর্থ ইত্যাদি।

ওয়াকফ প্রশাসক : সরকার ওয়াকফকৃত সম্পত্তি ব্যবস্থাপনা ও নিয়ন্ত্রণ করার লক্ষ্যে অধ্যাদেশের ৭ ধারা অনুসারে 'ওয়াকফ প্রশাসক' নিয়োগ করা থাকেন।

ওয়াকফ প্রশাসকের দায়িত্ব ও কর্তব্য : (ক) ওয়াকফ প্রশাসক-ওয়াকফ-এর তহবিল পরিচালনার জন্য ১০ সদস্য বিশিষ্ট একটি কমিটি গঠন করেন। কমিটির সভাপতির দায়িত্ব পালন করেন। (খ) প্রশাসক সরকারের অনুমতি ছাড়া এবং ওয়াকফের কল্যাণ/উন্নতি কল্পে ওয়াকফকৃত সম্পত্তি বা এর অংশবিশেষ কোনে রূপ হস্তান্তর করতে পারেন। (ধারা ৩৩) (গ) প্রশাসক মোতামাযাঙ্গী উপযুক্ত কারণ সাপেক্ষে অপসারণ করতে পারেন। (ধারা ৩২) (ঘ) জেলা পবিত্র প্রশাসক তার প্রতিনিধির মাধ্যমে বা সংশ্লিষ্ট জেলা প্রশাসকের মাধ্যমে তার ক্ষমতা প্রয়োগ করতে পারেন। (ধারা ৩৪ ও ৩৬) (বাস্তবে জেলা প্রশাসকই ওয়াকফ প্রশাসকের পক্ষে দায়িত্ব পালন করে থাকেন।) (ঙ) ওয়াকফ প্রশাসকের কোন আদেশে কেউ সংযুক্ত (কতিগ্রস্ত) হলে তিনি সংশ্লিষ্ট জেলা জজের আদালত আবেদন করতে পারেন। (ধারা- ৩৫)

মোতামাযাঙ্গী নিয়োগ : ওয়াকফ পরিচালনার জন্য গঠিত কমিটির সদস্য সচিবের বা ব্যবস্থাপনার জন্য ব্যবস্থাপকের ভূমিকায় যিনি থাকেন-তাকেই মোতামাযাঙ্গী। মোতামাযাঙ্গী সাবালক ও মানসিকভাবে সুস্থ হবেন মোতামাযাঙ্গী নিয়োগ প্রক্রিয়া নিম্নরূপ : (১) ওয়াকফ নিজে মোতামাযাঙ্গী হতে পারেন। (২) ওয়াকফ সম্পত্তির সুবিধাজোগী ব্যক্তিবর্গ কর্তৃক মনোনীত হতে পারেন। (৩) ওয়াকফ মৃত্যুকালীন যোগ্য ছারাও কোন ব্যক্তি মোতামাযাঙ্গী হতে পারেন। (৪) ওয়াকফ কার্যকারক কর্তৃক মনোনীত হতে পারেন। (৫) আধ্যাত্মিক কার্যক্রম না থাকা মহিলাও মোতামাযাঙ্গী নিযুক্ত হতে পারেন। (৬) প্রশাসক মোতামাযাঙ্গী নিয়োগ করা পারেন, তবে এ মোতামাযাঙ্গী নিয়ে কোন সমস্যা হলে এবং এ বিষয়ে সংশ্লিষ্ট পক্ষের আবেদনের প্রেক্ষিতে আদালতও (দেওয়ানী) মোতামাযাঙ্গী নিয়োগ দি পারেন। (ধারা ৩৪)

মোতামাযাঙ্গীর দায়িত্ব ও কর্তব্য : (১) ওয়াকফ সম্পত্তি 'প্রশাসকের' নজরে রাখার ইচ্ছাটোয় তালিকাভুক্ত করা। (২) প্রতি ১৫-ই জুলাই তারিখের মধ্যে পূর্ববর্তী অর্থ বছরের আয় ও ব্যয়ের হিসাব প্রশাসকের নিকট পেশ করা হবে। (৩) আয় ব্যয়ের নিরীক্ষার ব্যবস্থা করা। (৪) ওয়াকফ সম্পত্তির হস্তান্তর করার প্রয়োজন হলে প্রশাসকের পূর্বনুমতি নেয়া। (৫) ওয়াকফ সম্পত্তির আয়ের ৫% একটি চাঁদা প্রশাসকের নজরে প্রদান করা। (৬) ওয়াকফ নামায় উল্লিখিত অনশ্যাবলী যথাযথভাবে পালনে মোতামাযাঙ্গী আইনতাবদ্ধ।

ওয়াকফ রেজিস্ট্রেশন : সম্পত্তি হস্তান্তর আইন ১৮৮২ এর বিধান মতে হস্তান্তর (১০৩ টাকার বেশি মূল্য হলেই) দলিল রেজিস্ট্রি বাধ্যতামূলক। তবে হস্তান্তর সম্পত্তির ওয়াকফ মৌখিকভাবেও করা যায়।

ওয়াকফ প্রত্যাহার : অস্থিরতের (উইল) মাধ্যমে ওয়াকফ সৃষ্টি হয়ে থাকলে তার সৃষ্টির পূর্বে যে কোন সময় তা প্রত্যাহার করতে পারেন না।

ওয়াকফ করা বাধ্যতামূলক : মোহামেডানস ল' অনুসারে ধর্মীয় প্রতিষ্ঠান গঠন করে উদগার, কবরস্থান ইমারতাদী মাদ্রাসা ও মসজিদের জন্য জমি দান করলে তা অবশ্যই ওয়াকফ করতে হবে

ওয়াকফ সম্পত্তি হস্তান্তর : মসজিদ মাদ্রাসার নামে অনেকেই জমি দান করেন। এ সকল জমি অনেক সময় সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠানের পরিচালনা কমিটি বিভিন্ন কারণে বিক্রি করে থাকেন। বাস্তবে ওয়াকফ সম্পত্তি বিক্রি করতে হলে ওয়াকফ প্রশাসকের অনুমতি নিতে হবে। অন্যথায় ঐ বিক্রি শুদ্ধ হবে না এবং তাতে উত্তর স্বত্ব সৃষ্টি হবে না। কারণ ওয়াকফ সম্পত্তির মালিক ওয়াকফ প্রশাসক। অন্য জমি মসজিদ-মাদ্রাসার দূরবর্তী হওয়ার কারণে ঐ জমি বিক্রি করে প্রতিষ্ঠানের নিকটবর্তী কোন জমি কেনার জন্য ওয়াকফ প্রশাসক এরূপ বেচা-খরিদ অনুমতি দিয়ে থাকেন।

কমিটি নিয়ে মতবিরোধোদ্ধে করণীয় : সম্পত্তি কোন প্রতিষ্ঠানের ব্যবস্থাপনা চালাতে চাওয়া হয় এবং প্রায়ই তা ওয়াকফ প্রশাসকের নজরে তালিকাভুক্ত করা না। তাহাড়া এসকল সম্পত্তির পরিচালনার কমিটি গঠন নিজেও অনেক সময় করা দেয় ক্ষমতা ও বিরোধ। এ ধরনের ঘটনার ক্ষেত্রে যে পক্ষ বিবেচনা সম্পত্তি ওয়াকফ প্রশাসকের নজর তালিকা সৃষ্টির জন্য আগে যাবে সে পক্ষ ওয়াকফ

কর্তৃক কমিটি গঠনের ক্ষেত্রে অগ্রাধিকার পাবে। আর পূর্বেই তালিকাভুক্ত করা হয়েছে এমন ওয়াকফ সম্পত্তি/ প্রতিষ্ঠানের বিরোধের নিষ্পত্তি প্রশাসকই করে থাকেন।

তালিকাভুক্তির আবেদন : যে কেউ ওয়াকফ সম্পত্তি তালিকাভুক্তির জন্য ওয়াকফ অধ্যাদেশের ৪৭ ধারা মতে নির্ধারিত ক্ষেত্রে ওয়াকফ প্রশাসকের বরাবর আবেদন করতে পারে। অনেক প্রতিষ্ঠান বিশেষ করে মাজার লাভজনক হওয়া কারণে তার তালিকাভুক্তি এড়ালোর প্রবণতা লক্ষ্য করা যায়। এরূপ প্রতিষ্ঠানের পক্ষে যে কেউ তালিকাভুক্তির আবেদন করতে পারে।

ব্যবহার ভিত্তিতে ওয়াকফ : অনেক সময় ধর্মীয় প্রতিষ্ঠান বা মাজারের জমি দাতা হতে ওয়াকফ করে দিয়ে যাননি কিন্তু ওয়াকফ আইন অনুযায়ী দীর্ঘকাল ব্যবহারের ভিত্তিতে ঐ সম্পত্তি ওয়াকফ সম্পত্তিতে পরিণত হয়ে থাকে। এরূপ সম্পত্তি আর নতুন করে রেজিস্ট্রির প্রয়োজন হয়না কেবল ওয়াকফ প্রশাসনের দপ্তরে তালিকাভুক্ত করতে হয়।

মোক্তারনামা যেভাবে করবেন

মোক্তারনামা একটি সম্পূর্ণ আইন দলিল। স্ট্যাম্প এ্যাক্ট ১৮৯৯ এর উপধারা অনুসারে যে দলিল নিয়ে কোন ব্যক্তিকে অপর কোন ব্যক্তির পক্ষে হাজির হতে কার্য সম্পাদন করার ক্ষমতা দেয়া হয় তাকে বলে মোক্তারনামা। সাধারণতঃ স্থান সম্পত্তি তথা জমিজমা দান, বিক্রয়, হস্তান্তর, স্বদানবৈধকণ, বন্ধক রাখা, ঋণগ্রহণ, খাজনা প্রদান ইত্যাদি কাজে মোক্তার বা প্রতিনিধি নিয়োগ করা হয়। আত্মদানের সম্পত্তির বিষয়েও মোক্তার নিয়োগ করা যায়। পাওয়ার অব এটর্নির দু'প্রকার যথা : (ক) জেনারেল পাওয়ার অব অ্যাটর্নি, (খ) স্পেশাল পাওয়ার অব অ্যাটর্নি। যে মোক্তারনামায় মোক্তারদাতার পক্ষে জমি-জমা ক্রয়, বিক্রয়, লক্ষণবৈধকণ, চুক্তিপত্র করা, মামলা মোকদ্দমা পরিচালনা করা সহ যাবতীয় কাজের ক্ষমতা মোক্তারকে দেয়া হয়, তাকে বলে জেনারেল পাওয়ার অব অ্যাটর্নি। অন্যদিকে একটি নির্দিষ্ট বা কোন বিশেষ কাজের ক্ষমতা মোক্তার দিয়ে তৈরি মোক্তারনামাকে বলে স্পেশাল পাওয়ার অব অ্যাটর্নি।

মোক্তারনামার শর্তাবলী : (১) মোক্তারনামা শেখারী পাবলিক, ম্যাজিস্ট্রেট বা বিদেশে সম্পাদিত হলে তা দূতাবাসের প্রতিনিধির সম্মুখে সম্পাদন (সই) করতে হবে এবং তসদিক/সত্যায়ন করতে হবে; (২) মোক্তারনামা লিখিত দলিল হতে হবে; (৩) মোক্তারনামা যখনই স্ট্যাম্পযুক্ত হতে হবে; (৪) মোক্তারনামা দাতা কর্তৃক মোক্তার কে ক্ষমতা প্রদান করতে হবে।

মোক্তারনামা রেজিস্ট্রিকরণ : (ক) মোক্তারদাতা তার পক্ষে কাউকে রেজিস্ট্রেশন আইনের ৩২ ধারা মতে দলিল সম্পাদন ও দাখিল করার জন্য মোক্তার নিযুক্ত করে যে মোক্তারনামা তৈরি করেন তা অবশ্যই রেজিস্ট্রি করতে হবে (রেজিস্ট্রেশন আইনের ৩৩ ধারা)। (খ) মোক্তারনামা দাতার সম্পত্তি যেখানেই থাকুক দাতা যেখানে বসবাস করেন সে জেলায় রেজিস্ট্রির বা সাব-রেজিস্ট্রার এর সম্মুখে মোক্তারনামা সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করতে হবে। (গ) মোক্তারনামা সম্পাদন করলে দাতা বিদেশে কবালরত থেকে থাকলে তাকে শেখারী পাবলিক, আদালতের বিচারক, ম্যাজিস্ট্রেট বা বাংলাদেশ দূতাবাসের এম্বাসাদর বা ক্ষমতা প্রাপ্ত প্রতিনিধির সম্মুখে মোক্তারনামা সম্পাদন করতে হবে এবং তার দ্বারা মোক্তারনামাটি প্রত্যয়ন করতে হবে। (ঘ) দলিল দাতা দলিল নিয়ে সম্পাদন করে তা রেজিস্ট্রি অফিসে দাখিল করার জন্য ক্ষমতা দিয়ে মোক্তারনামা তৈরি করলে এরূপ মোক্তারনামা শুধু তসদিক বা সত্যায়ন করলেই চলবে। এরূপ মোক্তারনামা রেজিস্ট্রি করতে হবে না (ঙ) যে সকল মোক্তারনামা রেজিস্ট্রি করতে হবে তা অবশ্যই সম্পাদনের ৪ মাসের মধ্যে দাখিল করতে হবে। (চ) রেজিস্ট্রেশন আইনের ৩৩(১) ধারায যে সকল ব্যক্তিকে রেজিস্ট্রি অফিসে যাওয়া হতে রেহাই দেয়া হয়েছে তারা বাড়িতে বা জেলে বসে মোক্তারনামা সম্পাদন করতে পারবেন।

মোক্তারনামা নিয়মিতকরণ বা রিস্ট্র্যাপিং : বাংলাদেশের বাইরে অবস্থানরত কোন ব্যক্তি মোক্তারনামা করতে চাইলে তাকে মোক্তার নামটি রেজিস্ট্রেশন এ্যাক্টের ৩৩(গ) ধারা মতে বাংলাদেশে দূতাবাসের ক্ষমতাপ্রাপ্ত কর্মকর্তার দ্বারা প্রত্যয়ন করে পরবর্ত্তে মন্ত্রণালয় হতে সত্যায়ন করে নিতে হবে। এরপর দলিলটি ৩ মাসের মধ্যে সংশ্লিষ্ট জেলা প্রশাসকের নিকট রিস্ট্র্যাপিং এর জন্য দাখিল করতে হবে। জেলা প্রশাসক সর্বশেষ যথারূপে পেসেল স্ট্যাম্প এ্যাক্টের

১৮ ধারা মতে বিশেষ আঠায়ুক্ত স্ট্যাম্প লাগিয়ে তা বাতিল করে নিয়মিত রিস্ট্রাফিং করে দিবেন। পাওয়ার দলিল সম্পাদনের ৩ মাসের মধ্যে জেলা প্রশাসকের নিকট দাখিল করতে না পারলে স্ট্যাম্প-এন্টের ৩০ ধারা মতে সাধারণ ফিসের ১০ গুণ বেশী ফিস দিয়ে তা নিয়মিতকরণ করা যাবে।

মোক্তারনামা বাতিলের পদ্ধতি : (ক) মোক্তারনামা নির্দিষ্ট মেয়াদের জন্য করা হলে মেয়াদ শেষে তা বাতিল বলে গণ্য হবে; (খ) মোক্তারনামা নির্দিষ্ট কোন কার্যের জন্য করা হলে ঐ কার্য সমাপ্তিতে তা বাতিল বলে গণ্য হবে; (গ) যৌথ ক্ষমতার মোক্তারনামার পক্ষদের এক জনের মৃত্যুতে তা বাতিল বলে গণ্য হবে; (ঘ) মোক্তারনামা দাতা কোন মোক্তারনামা বাতিল করতে ইচ্ছুক হলে যে রেজিস্ট্রি অফিসে উহা তদারিক করা হয়েছিল, সে স্থানের জেলা রেজিস্ট্রারের (ড. আর.) বরাবরে মোক্তারনামা রসদের আবেদন করতে হবে। এতে তিনি “তদ করা হলো” কথাটি লিখে দিবেন এবং সে মোক্তাবেক রেজিস্ট্রার সংশোধন করবেন। রেজিস্ট্রারিং অফিসার মোক্তারনামা বাতিলের আবেদন পাবার পর তার জেলার সকল রেজিস্ট্রি অফিসে বা অন্য কোন জেলার সদর অফিসকে বিষয়টি নোটিসের মাধ্যমে জ্ঞানিত দিবেন। নোটিশ জারীর ডাক টিকেটের খরচ আবেদনকারী বহন করবেন; (ঙ) তবে স্বার্থের সাথে যুক্ত মোক্তারনামা স্বার্থ পূর্ণ বা পরিত্যক্ত না হওয়া পর্যন্ত বাতিল করা যায় না। (মোক্তারনামা আইনের ৩ ধারা) একটি মোক্তারনামা দলিলের নমুনা।

শিরোনাম : নার্বিক মোক্তারনামা দলিল।

পক্ষ পরিচয় :

১ম পক্ষ : নাম, পিতা-মাতার নাম, পূর্ণ ঠিকানা

মোক্তারনামা দাতা। জাতীয়তা- বাংলাদেশী, ধর্ম- পেশা-

২য় পক্ষ : নাম, পিতা-মাতার নাম, পূর্ণ ঠিকানা

মোক্তারনামা গ্রহীতা। জাতীয়তা- বাংলাদেশী, ধর্ম- পেশা-

মোক্তারনামা দলিল গ্রহীতা।

বর্ণনা : পরম করুণামত আত্মার নামে স্মরণ রেখে অত্র মোক্তারনামা দলিলের বর্ণনা শুরু করছি। যেহেতু অত্র মোক্তারনামা দাতা নিম্ন তফসিলভুক্ত

সম্পত্তি/ডেইরী ফার্ম হতে দূরে বসবাস করছি এবং আমার শারীরিক অসুস্থতার জন্য হীর শাসন সংক্রমে অসমর্থ হয়েছি সেহেতু আমি দাতা আপনি গ্রহীতা আমার পরম হিতৈষী জেনে নিম্নলিখিত শর্তাবলীতে অদ্য..... ইং তারিখে সর্বজন জ্ঞাতসারে আমার স্বত্বাধীন নিম্ন তফসিলভুক্ত সম্পত্তি/ডেইরী ফার্মের শাসন সংক্রমণের নিমিত্তে আপনাকে আমার বৈধ প্রতিনিধি বা মোক্তার নিয়োগ করলাম।

দলিলের শর্তাবলী : (১) আপনি গ্রহীতা নিম্ন তফসিলভুক্ত আমার যাবতীয় সম্পত্তি/ডেইরী ফার্মের স্বত্ব, স্বার্থ সংরক্ষণার্থে দলিল চিহ্নিত, রসিদ পত্রাদি সম্পাদন এবং এতদবিষয়ক যাবতীয় বিরোধ নিষ্পত্তি করেন। (২) আপনি তফসিলভুক্ত সম্পত্তি/ডেইরী ফার্ম সম্পর্কিত দাবি, আদায়, গ্রহণ এবং এ সম্পর্কে ব্যক্তি, কোম্পানী, সমিতি, সংস্থা, কর্তৃপক্ষ বা সরকার বা অন্য কোন সংস্থার দাবি, ক্ষতিপূরণ, দুর্ঘটনা ইত্যাদি বিষয়ে যোগাযোগ রক্ষা করবেন এবং প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা নিনেন। (৩) আপনি মিউনিসিপালিটি, উন্নয়ন সংস্থা, বিমান, চেন্নার অব কমার্শ, ট্রেডারী, রাজস্ব অফিস, সেটেলমেন্ট অফিস, দেওয়ানী ও ফৌজদারী আদালত, আপিল আদালত, আরকর কর্তৃপক্ষ ইত্যাদিতে প্রয়োজনবোধ উপস্থিত হবেন এবং আমাকে প্রতিনিধিত্ব করবেন। (৪) আপনি তফসিলভুক্ত সম্পত্তি/ডেইরী ফার্মের উন্নয়ন কল্পে সম্পত্তি দান, বিক্রয়, বন্ধক ইত্যাদি করে হস্তান্তর করতে পারেন এবং এজন্য দলিলাদী সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করতে পারেন। (৫) তফসিলভুক্ত সম্পত্তি রক্ষণার্থে মামলা-মোকদমা মোকাবেলা করতে এবং এজন্য এডভোকেট নিয়োগ করতে এবং তার ফিসাদি নির্বাহী করতে পারবেন। (৬) মামলা মোকদমার আরজি, জবাব, দরখাস্তে ও ওকালতনামায় স্বাক্ষর করতে পারবেন এবং আপনি মালা আপোস, নিষ্পত্তি, পরিচালনা, আপিল, প্রত্যাহার এই সম্পর্কে বা ভাল মনে করবেন তাই করতে পারবেন। (৭) আপনি তফসিলভুক্ত সম্পত্তি/ডেইরী ফার্ম সংক্রান্ত বিষয়ে নগদ অর্থ, বিল, মনি-অর্ডার, চেক, ব্যাংক ড্রাফট, পে-অর্ডার, বন্ড বা অন্য যে কোন জামানত গ্রহণ ও প্রদান করতে পারবেন।

অমি দিয়া নিম্ন তফসিলভুক্ত সম্পত্তি/ডেইরী ফার্মের স্বত্বাধিকারী (আপনি গ্রহীতা) কর্তৃক সম্পাদিত উপযুক্ত শর্তাধীনে যাবতীয় কার্যাদি অত্র

মোক্তারনামা দলিল দ্বারা অনুমোদন ও বহাল করলাম এবং এ মর্মে স্বেচ্ছায় ও স্বজ্ঞেয় উপস্থিতি নিম্নোক্ত সাক্ষীদের সম্মুখে অত্র মোক্তারনামা পঠিত করে ও মর্ম অবগত হতে নিজ স্বাক্ষরে সম্পাদন করে দিলাম। ইতি তারিখ বাংলা সনের বৈশাখ, ইংরেজি সনের এপ্রিল সকাল ১১:৩০ মিঃ। তৎক্ষণি বর্ণনা : সম্পত্তি/ভেদী কার্যের বিবরণ : সাক্ষীদের সনাতনকারীর স্বাক্ষর দাতার স্বাক্ষর।

দেবোত্তর সম্পত্তি

হিন্দু ধর্মাবলম্বী লোকজন মন্দিরের দেবতার উদ্দেশ্যে পুণ্য অর্জনের লক্ষ্যে সম্পত্তি উৎসর্গ করলে তাকে বলে দেবোত্তর সম্পত্তি। দেবোত্তর সম্পত্তির তত্ত্বাবধায়ককে বলে 'সেবাইত' সেবাইত একজন সম্পত্তি ইচ্ছাকৃত করতে পারেন না। দেবোত্তর সম্পত্তির ব্যবস্থাপনা ও নিয়ন্ত্রণ : দেবোত্তর সম্পত্তির ব্যবস্থাপনা ও নিয়ন্ত্রণের জন্য ধর্ম মন্ত্রণালয়ে একটি দেবোত্তর সম্পত্তি সেল গঠন করা হয়েছে। উক্ত সেল থেকে একজন সম্পত্তির সার্বিক তত্ত্বাবধান করা হয়।

দখলের ভিত্তিতে মালিকানা দাবি

চরের জমি, খাস জমি বা অর্পিত/পরিচ্যুত সম্পত্তি একসনা লীজ নিয়ে জোগ দখলরত থাকে অবস্থায় জনেকেই জমির মালিকানা দাবি করে আদালতে শব্দের মামলা দায়ের করে থাকেন। যদিও একসনা লীজ কোন অধিকার সৃষ্টি করে না। লীজ গ্রহীতা মনে করেন যে সরকারী জমি বা খাস জমিতে ১২ বৎসর দখলে থাকলেই এ জমির মালিক হওয়া যায়। প্রকৃত সত্য হলো সরকারী জমিতে "জবর দখল" বা এর মাধ্যমে মালিকানা দাবীর সময় কাল ৬০ বৎসর। আর জবরদখল বলতে বুঝায় "প্রকাশ্য বিরোধিতা মূলক জবরদখল" একসনা লীজ বা ডি. সি. আর মূলে দখল হলো অসুস্থিত দখল বা প্রকাশ্য বিরোধীতামূলক জবর দখল নয়। ১২ বৎসর সংক্রান্ত ধারণাটি মূলত ১৯৪৯ সনের অকুবি প্রজ্ঞাপন আইন থেকে এসেছে। এ আইনের ৬ (২০ ধারায় বলা হয়েছে একজন অকুবি প্রজ্ঞা কোন ব্যক্তি মালিকানাধীন জমিতে ১২ বৎসর বা অধিককালে ধরে অবস্থান করলে সে উক্ত

জমিতে নিয়ন্ত্রণ অধিকার ভোগ করতে পারবেন। (১) পাকা বাড়ী তৈরি করতে পারবে; (২) যে কোন ধর্মীয় উপাসনালয় তৈরী করতে পারবে; (৩) পুস্তক খুঁড়তে পারবে; (৪) গাছ লাগিয়ে তার ফলাভোগ করতে এবং উক্ত গাছ কর্তন/বিভক্ত করতে পারবে ইত্যাদি।

ভূমি হতে বেদখল হলে প্রতিকার পাবার পদ্ধতি

ভূমি সংক্রান্ত জটিলতার অন্যতম একটি হলো ভূমির দখল বজায় রাখা। অসম্মুদাষ্ট প্রকৃতির লোকেরা গ্রাম্যই নিবাহি লোকজনকে জোরপূর্বক বা চাকুরী পছন্দ ভূমি হতে উৎখাত করছে বা বেদখল করছে। এভাবে ভূমি হতে বেদখল করে কিভাবে দখল পুনরুদ্ধার করবেন তা নিয়ে তুলে ধরা হলো :

ফৌজদারী আদালতে মামলা : কোন ব্যক্তি তার সম্পত্তি হতে অপর কোন ব্যক্তি দ্বারা বেদখল হওয়ার উপক্রম হলে বা বেদখল হলে বেদখল হওয়ার ২ মাসের মধ্যে তিনি উক্ত ব্যক্তিকে বেদখল করার চেহী হতে বিরত রাখার জন্য বা সম্পত্তিতে ঐ ব্যক্তির প্রবেশ বাতিল করে আদেশ প্রদানের জন্য ১ম শ্রেণীর ম্যাজিস্ট্রেটের আদালতে ফৌজদারী কার্যবিধি ১৪৫ ধারার বিধান অনুসারে মামলা করতে পারেন। এ ধরনের মামলা অত্র সময়ের মধ্যেই নিষ্পত্তি হয়ে থাকে।

সেওয়ানী আদালতে মামলা : এ বিষয়ে "সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইন ১৮৭৭" (১৮৭৭ সনের ১ম আইন) এর ৯ ধারার বিধান হলো যিনি ভূমি হতে বেদখল হয়েছেন তাকে বেদখল হওয়ার তারিখ হতে ৬ মাসের মধ্যে দখল পুনরুদ্ধারের দাবিতে সেওয়ানী আদালতে মামলা দায়ের করতে হবে। ৬ মাস অতিবাহিত হয়ে গেলে মামলা তামাদি দোহে বাতিল হবে। এভাবে ৯ ধারায় মামলা করে আদালতের মাধ্যমে দখল পুনরুদ্ধার করা যায়। তবে ৯ ধারায় মামলার স্বত্বের প্রকৃতি বিচার্য হবে না। ৯ ধারার মামলার প্রতিকার শুধু দখল সংক্রান্ত। এমন কি এমী যিনি সম্পত্তিতে নিজের স্বধ প্রমাণে সমর্থ নাও হন কেবল বেদখল হওয়ার পূর্ব পর্যন্ত দখলে থাকা প্রমাণ করতে পারেন, তবেই তিনি তার পক্ষে জিহ্মি পেতে পারেন সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনের ৯ ধারা মতে প্রদত্ত জিহ্মি বা আদেশের বিলম্ব ও পিল বা ডিভিড করার কোন বিধান নেই। তবে মহামান আইনোত্তর প্রতিশ্রুতি

করা যাবে। তবে সম্পত্তিতে যার বৈধ মালিকানা স্বত্ব আছে তিনি কোন কারণে বেদখল হলে, বেদখল হওয়ার ১২ বছরের মধ্যে বা বেদখল হওয়ার বিষয়টি অব্যাহত হওয়ার ১২ বছরের মধ্যে সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনের ৮ ধারা মতে দেওয়ানী আদালতে মামলা করে সম্পত্তির দখল পুনরুদ্ধার করতে পারেন। এ ধারার মাধ্যমে সম্পত্তিতে বাস্তব মালিকানা স্বত্ব থাকতে হবে।

জমি ও অন্যান্য সম্পত্তি হস্তান্তরের দলিল ও রেজিস্ট্রেশনের নিয়ম

- জমি ও অন্যান্য সম্পত্তি রেজিস্ট্রেশন বিষয়ক বিভিন্ন তথ্য দলিলের হুক বা ফরমেট :
জমি হস্তান্তরের দলিল স্যাম্পলের উপর সরকার কর্তৃক প্রকাশিত নির্দিষ্ট ফরমেট বা হুক অনুযায়ী তৈরী করতে হবে। এই হুকে ক্রেতা-বিক্রেতার ছবি সংযোজনের নতুন বিধান রাখা হয়েছে।
- জামানি হওয়ার সময় সীমা
জামানি হওয়ার সময় সীমা তিন বছর থেকে এক বছর করা হয়েছে। দলিল তৈরী হওয়ার তিন মাসের মধ্যে তা রেজিস্ট্রেশন করতে হবে।
- দলিল রেজিস্ট্রেশনের সময় :
দলিল তৈরী হওয়ার তিন মাসের মধ্যে তা রেজিস্ট্রেশন করতে হবে।
- মৌখিক দান বা হেবা দলিল রেজিস্ট্রেশন
মুসলিম পারিবারিক ধর্মীয় আইন অনুযায়ী স্থাবর সম্পত্তি মৌখিক দান বা হেবা দলিলও এখন থেকে রেজিস্ট্রেশন করতে হবে। এই দলিল হবে ঘোষণামূলক। এর জন্য ফি হবে মাত্র ১০০/= (একশত) টাকা।
- হেবা বা দান কে কাকে করতে পারে-
হেবার ক্ষেত্রে শুধু রক্ত সম্পর্কিত আত্মীয় তথা স্বামী ও স্ত্রীর মধ্যে, পিতা-মাতা ও সন্তানের মধ্যে, ভাই-ভাই, বোন-বোন অথবা ভাই- বোন, দাদা-দাদী, নানা- নানী থেকে নতি-নাতনী ও নতি- নাতনী থেকে নানা- নানী সম্পর্কের মধ্য হেবা দলিলে রেজিস্ট্রেশনের ক্ষেত্রে এই নামে মাত্র ১০০ (একশত) টাকা ফিতে রেজিস্ট্রেশনের সুযোগ পাওয়া যাবে।

উত্তরাধিকার সূত্রে পাওয়া সম্পত্তি রেজিস্ট্রেশন-

উত্তরাধিকার সূত্রে পাওয়া সম্পত্তি রেজিস্ট্রেশন করা বাধ্যতামূলক। তবে এক্ষেত্রে ওয়ারিশগণের মধ্যে সম্পত্তি কটন না হওয়া পর্যন্ত রেজিস্ট্রেশন করার প্রয়োজন নেই।

সম্পত্তি বন্ধকের ক্ষেত্রে রেজিস্ট্রেশন-

সম্পত্তি বন্ধকের ক্ষেত্রেও রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করা হয়েছে। এক্ষেত্রে রেজিস্ট্রেশন ফি হবে ২০০/- (দুইশত) টাকা থেকে ৫০০০/- (পাঁচ হাজার) টাকা। আগে যা ছিল ৫০০/- (পাঁচশত) টাকা থেকে ৫০,০০০/- (পঞ্চাশ হাজার) টাকা। এর ফলে বন্ধক সম্পত্তি কেই অন্যত্র বিক্রয় করে প্রতারণা বা জালিয়াতির আর কোন সুযোগ পাবে না।

আদালতের মাধ্যমে প্রাপ্ত অগ্রক্রয় সম্পত্তি রেজিস্ট্রেশন-

আদালতের মাধ্যমে প্রাপ্ত অগ্র ক্রয় দলিলও রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করা হয়েছে।

বায়না চুক্তির রেজিস্ট্রেশন ও ফি-

এখন থেকে বায়না চুক্তি রেজিস্ট্রেশন করতে হবে। সম্পত্তি বিক্রয়ের জন্য প্রদত্তার ক্ষেত্রে ৫ (পাঁচ) লক্ষ টাকা পর্যন্ত সম্পত্তির ক্ষেত্রে ৫০০/- (পাঁচশত) টাকা এবং ৫ লক্ষ টাকার অধিক থেকে ৫০ লক্ষ টাকা পর্যন্ত ১,০০০/- (এক হাজার) টাকা। ৫০ লক্ষ টাকার অধিক মূল্য সম্পত্তির জন্য ২,০০০/- (দুই হাজার) টাকার রেজিস্ট্রেশন ফি দিতে হবে। বায়না নামে রেজিস্ট্রেশন করা ছাড়া চুক্তি বলবৎ করতে আইনগত কোন সুবিধা পাওয়া যাবে না। আবার বায়নাব অবশিষ্ট টাকা ফি না করা হলে কোন মামলা মোকদ্দমা করা যাবে না। সম্পত্তি বিক্রয়ের নিয়মানুযায়ী চুক্তির ৩০ দিনের মধ্যে রেজিস্ট্রেশন করতে হবে। ১লা জুলাই ২০০৫ সালে এ আইন কার্যকর হওয়ার আগে যেসব বায়না হয়েছে কিন্তু এখনও রেজিস্ট্রেশন হয় নাই সেগুলো ১ জানুয়ারি ২০০৬ এর মধ্যে রেজিস্ট্রেশন করতে হবে। আবার বায়নানামা রেজিস্ট্রেশন না করা এসব চুক্তি কার্যকর বা বাতিল করতে হলে রেজিস্ট্রেশনের জন্য নির্দিষ্ট মেয়াদের পর ৬ মাসের মধ্যে মামলা করতে হবে। সম্পত্তি হস্তান্তরের দলিল ৩ মাসের মধ্যে রেজিস্ট্রেশন করতে হবে।

বিঃ দ্র : ভবিষ্যতে মামলা মোকদ্দমা থেকে পরিহারগুলোকে রক্ষা করলে উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্ত সম্পত্তির কটন দলিল রেজিস্ট্রেশন করা বাধ্যতামূলক করা হয়েছে। পূর্ব পুরুষদের আপসে সম্পত্তি বন্টনের দলিল রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করার ফলে ওয়ারিশদের ভোগান্তি অনেকাংশে হ্রাস পাবে। মাত্র ২০/- (বিশ) টাকা মূল্যের স্ট্যাম্প দলিল করে তা রেজিস্ট্রেশন করা যাবে এবং সর্বোচ্চ অংশ প্রাপ্ত অংশীদারের সম্পত্তির হিসাব থেকে বাদ দিয়ে অপেক্ষাকৃত কম পরিমাণে অংশীদারদের ভাগে পাওয়া সম্পত্তির মূল্য মালের শতকরা আড়াই ভাগই টাকা সহ অংশীদারের কাছ থেকে রেজিস্ট্রেশন ফি বাবদ নেওয়া হবে।

ভূমি ও সম্পত্তি হস্তান্তর রেজিস্ট্রেশনের সংশোধিত আইন

ভূমি ও সম্পত্তি হস্তান্তরের পদ্ধতি ব্যাপক সহজতর করার লক্ষ্যে আমাদের দেশের শত বর্ষের আইনের ব্যাপক সংশোধন করা হয়েছে। এই সংশোধনের ফলে আমাদের দেশের জনগণের উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্ত সম্পত্তির রেজিস্ট্রেশন, দলিলের ফরম, হেবা এবং উত্তরাধিকার সূত্রে পাওয়া সম্পত্তির রেজিস্ট্রেশন, প্রি এমশালে পাওয়া আদালতের দলিল রেজিস্ট্রেশন, বায়নানামা রেজিস্ট্রেশন, বকতি সম্পত্তির রেজিস্ট্রেশন করতে ভোগান্তি অনেকাংশে লাঘব হবে। গত ১ জুলাই ২০০৫ থেকে উপরোক্ত কর্মকাণ্ডে সংশ্লিষ্ট বিধি বিধান অনুসরণ করা হয়েছে।

দলিল লিখনের ক্ষেত্রে আগে স্তোত্রাঙ্গণ কোন বাধ্যবাধী নিয়ম ছাড়াই তাদের ইচ্ছামত লিখতেন। এক্ষেত্রে অনেক সমস্যা দলিলে অনেক প্রয়োজনীয় তথ্য বাদ পড়তো এবং অনেক অপ্রয়োজনীয় বিষয় উপস্থাপিত হতো। নতুন এই নিয়মে এটি সমস্যাটি আর হবে না। এখন স্তোত্রাদেশ থেকে স্ট্যাম্প করা করে তাকে তাদের দ্বারা সরকারী ভাবে সরকারীকৃত নির্দিষ্ট ফরমেট বা ছকে লিখে বা টাইপ করে কম্পিউটার কম্পোজ করে রেজিস্ট্রেশন করতে হবে।

সরকার ১৮৮২ সালের ভূমির রেজিস্ট্রেশন আইন, ভূমি হস্তান্তর আইন, ১৮৭৭ সালের সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইন এবং ১৯০৮ সালের ভূমি আইন সংশোধন করেছেন। শত বছরের পুরাতন আইন কানুন সম্পূর্ণ বাদ না করে ভূমি ব্যবস্থাপনা সহজী করার জন্য এর ব্যাপক রদবদল করা হয়েছে। ২০০৪ সালে ভিসেম্বর মাসে এ আইনের প্রয়োজনীয় সংশোধন করা হয় এবং তা জুলাই ০১

০১ তারিখ থেকে কার্যকর করা হয়। এ সংশোধনের ফলে এখন থেকে সব রকম হাবহাব, অস্থাবর সম্পত্তির হস্তান্তর রেজিস্ট্রেশন করা বাধ্যতামূলক করা হচ্ছে। সরকার ভূমি হস্তান্তরের জন্য সার্বজনীন দলিল তৈরীর একটি নির্দিষ্ট ফরমেট বা ছক প্রকাশ করেছে। সারা দেশে দলিল তৈরীর ক্ষেত্রে এই একই ছক বাস্তব করে। এই আইনের ওজনবৃদ্ধি সংশোধন ওলা হলো—

সম্পত্তি হস্তান্তরের নমুনা ফরম
ব্যবহার সম্পর্কিত সরকারী গেজেট
রেজিস্টার্ড নং ডি এ-১

বাংলাদেশ গেজেট

অতিরিক্ত সংখ্যা
কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রকাশিত
বৃহস্পতিবার, এপ্রিল ১০, ২০০৫

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার
আইন, বিচার ও সংসদ বিষয়ক মন্ত্রণালয়

প্রজ্ঞাপন

তারিখ, ২৩ চৈত্র, ১৪১১/৬ এপ্রিল ২০০৫।

এস, আর ও নং ৮১- আইন/ ২০০৫।- The Registration Act, 1908 (Act No XVI of 1908) এর section 22A এর sub-section (3) এর প্রদত্ত ক্ষমতাবলে সরকার, উক্ত section এর উদ্দেশ্য পূরণকল্পে, দলিলের নিম্নলিখিত নমুনা (format) নির্ধারণ করিল, যথা :

ভিজিটাল ভূমি রেজিস্ট্রেশন- ৭

সম্পত্তি হস্তান্তর দলিলের নমুনা ফরম

(১৯০৮ সনের রেজিস্ট্রেশন আইনের ২২(৩) ধারা অনুসারে)



- ১। রেজিস্ট্রারী অফিসের নাম : _____
- ২। দলিলের সার সংক্ষেপ :
 দলিলের প্রকৃতিঃ মৌজার নামঃ থানা/ উপজেলাঃ জেলাঃ
 সাক্ষ্য কবলা
 সম্পত্তির পরিমাণ জমির শ্রেণী মূল্য (অংকে ও কথায়)

- ৩। দলিল গ্রহীতা/ গ্রহীতাগণের নাম, স্বাক্ষর ও ঠিকানা : (আদালত, সরকারী বা বেসরকারী প্রতিষ্ঠানের ক্ষেত্রে ছবি প্রযোজ্য নয়) :

নাম : _____

পিতার নাম : _____

মাতার নাম : _____

জন্ম তারিখ : _____

ধর্ম : _____

পেশা : _____

জাতীয়তা : _____



স্থায়ী ঠিকানা

গ্রাম/ রোড নং :

পোঃ :

থানা :

জেলা :

গ্রঃ স্বাক্ষর এবং টিপসহি এমনভাবে প্রদান করিতে হইবে যেন উহা ছবি এবং কাগজ উভয়ের উপরে পড়ে।

- ৪। দলিল দাতা/ দাত্রীগণের নাম, স্বাক্ষর ও ঠিকানা : (আদালত, সরকারী বা বেসরকারী প্রতিষ্ঠানের ক্ষেত্রে ছবি প্রযোজ্য নয়) :

(১) নাম :

পিতার নাম :

মাতার নাম :

জন্ম তারিখ :

ধর্ম :

পেশা :

জাতীয়তা :

স্থায়ী ঠিকানা

গ্রাম/ রোড নং :

পোঃ :

থানা :

জেলা :

(২) নাম :

পিতার নাম :

মাতার নাম :

জন্ম তারিখ :

ধর্ম :

পেশা :

জাতীয়তা :



স্থায়ী ঠিকানা

গ্রাম/ রোড নং :

পোঃ :

থানা :

জেলা :

স্রঃ স্বাক্ষর এবং টিপসহি এমনভাবে প্রদান করিতে হইবে যেন উহা ছবি এবং কাগজ উভয়ের উপরে পড়ে।

- ৫। আম-মোক্তার/প্রতিনিধি/অভিভাবকের মাধ্যমে দলিল সম্পাদিত হইয়া থাকিলে আম-মোক্তারের নাম, ঠিকানা ও বিবরণ: (আদালত, সরকারী বা বেসরকারী প্রতিষ্ঠানের ক্ষেত্রে ছবি প্রযোজ্য নয়)।

নাম :

পিতার নাম :

মাতার নাম :

জন্ম তারিখ :

ধর্ম :

পেশা :

জাতীয়তা :

স্থায়ী ঠিকানা

গ্রাম/ রোড নং :

পোঃ :

থানা :

জেলা :

স্রঃ আমমোক্তারের মাধ্যমে দলিল সম্পাদনের ক্ষেত্রে তাহার স্বাক্ষর এবং টিপসহি এমনভাবে প্রদান করিতে হইবে যেন উহা দাতার বা প্রতিনিধির ছবি এবং কাগজ উভয়ের উপরে পড়ে।

- ৬। আম-মোক্তার দলিলের বিবরণ : দাতার নাম : প্রতিনিধির নাম :
দলিল নং : দলিলের তারিখ :

- ৭। হস্তান্তরার্থী জমির দানতমসপক্ষে ২৫ বছরের মালিকানার ধারাবাহিক বিবরণ (যথাযথ ক্ষেত্রে ওয়ারিশ ও বাবা দলিলসমূহের বিস্তারিত বিবরণ) এবং হস্তান্তরের উদ্দেশ্য, সম্পত্তির মূল্য, ইজমেটে রাইট স্বত্ব এবং হস্তান্তর সম্পর্কিত মন্তব্য (যদি থাকে) সম্পর্কিত বিবরণ :
৮। একাধিক ক্রেতা/ প্রতিনিধির ক্ষেত্রে ক্রয়কৃত / অর্জিত জমির ধারাবাহিক মালিকানার বিবরণ :

ক্রেতা/ প্রতিনিধির নাম : মালিকানার পরিমাণ/ অংশ

১।

২।

৩।

- ৯। একাধিক বিক্রেতা/ দাতার ক্ষেত্রে হস্তান্তরিত জমির ধারাবাহিক মালিকানার বিবরণ :

ভূমি বা জমি- ১৯৪

ক্রেতা/ দাতার নাম : মালিকানার পরিমাণ/ অংশ

১।

২।

৩।

- ১০। সম্পাদনের তারিখ : (বাংলা ও ইংরেজি)

দলিলের ক্রমিক নং : বহি নং : দলিল নং :

তারিখ : ইংরেজী..... দিবস..... মাস..... সন।

বাংলা..... দিবস..... মাস..... সন।

- ১১। সম্পত্তির তফসিল/ অবস্থানের বিস্তারিত বিবরণ (প্রয়োজনীয় ক্ষেত্রে অংক ও কথা) :

(ক) জেলা : (ঙ) মৌজা :

(খ) থানা/ উপজেলা : (চ) জে এল নম্বর : সি. এস.

এস. এ. আর এস/ বি. এস.

(গ) ইউনিয়ন : (ছ) বক্তার নাম : সি. এস. --- এস. এ

--- আর এস/ বি. এস. ---

(ঘ) গ্রাম : (জ) দাগ নম্বর : সি. এস. --- এস. এ

--- আর এস/ বি. এস

(ঝ) সি. এস./ এস. এ/ আর. এস/ বি. এস. মাগে মোট জমি:

(ঞ) ভূমি অফিসের নাম/ বিবরণ

১২। সম্পত্তির চৌহদ্দীর বিবরণ :

উত্তরে-

দক্ষিণে-

পশ্চিমে-

১৩। হস্তান্তরিত সম্পত্তির পরিমাণ (অংকে ও কথায়) :

১৪। হস্তান্তরিত সম্পত্তির মূল্য পরিশোধের বিবরণ (যদি থাকে) অংকে
কথায় :

অংকে..... টাকা

কথায়..... টাকা

১৫। সম্পত্তির হাত নকশা ও পরিমাণ :

১৬। দলিল পাঠ করিয়া/ করাইয়া আমরা দলিল দাতা ও গ্রহীতা উহার
অবগত হইয়া স্বাক্ষর করিলাম।

দাতা/দাতাগণের স্বাক্ষর :

তারিখ :

১৭। গ্রহীতা/ গ্রহীতাগণের স্বাক্ষর :

তারিখ :

১৮। স্বাক্ষর/ স্বাক্ষরগণের নাম, ঠিকানা ও স্বাক্ষর :

(১)

নাম :

স্বাক্ষর :

পিতার নাম :

মাতার নাম :

ধর্ম :

পেশা :

বয়স :

জাতীয়তা :

গ্রাম/ রোড নং :

ইউনিয়ন :

ডাকঘর :

উপজেলা/থানা :

জেলা :

(২)

নাম :

স্বাক্ষর :

পিতার নাম :

মাতার নাম :

ধর্ম :

পেশা :

বয়স :

জাতীয়তা :

গ্রাম/ রোড নং :

ইউনিয়ন :

ডাকঘর :

উপজেলা/থানা :

জেলা :

১৯। কৈফিয়ৎ (যদি থাকে) :

২০। সমাজকারীর নাম, ঠিকানা ও স্বাক্ষর :

নাম :

স্বাক্ষর :

পিতার নাম :

মাতার নাম :

ধর্ম :

পেশা :

বয়স :

জাতীয়তা :

গ্রাম/ রোড নং :

ইউনিয়ন :

ডাকঘর :

উপজেলা/থানা :

জেলা :

১। হস্তান্তরিত সম্পত্তির সঠিক পরিচয় এবং বাজার মূল্য সম্পর্কে সম্যক
অবগত হইয়া আমি নিম্ন স্বাক্ষরকারী অত্র দলিল মুসাবিদা করিয়াছি/
লিখিয়া দিয়াছি এবং পক্ষগণকে পাঠ করিয়া শুনাইয়াছি।

দলিলটি হলফনামাসহ---- ফর্ম লিখিত এবং স্বাক্ষর---- জন বটে।

দলিল লেখকের নাম

দলিল লেখকের স্বাক্ষর

পূর্ণ ঠিকানা :

সদন নম্বর :

অফিসের নাম :

টাইপিস্টের/ কম্পিউটার অপারেটরের নাম, ঠিকানা ও স্বাক্ষর :

২২। দলিল দাতা/দায়ীরা হলফনামা :

আমি/ আমরা, (১) -----, স্বামী/পিতা-----সহ
-----পোতা-----, জাতীয়তা-----। এই মত
হলফনামা প্রদান করিতেছি যে, আমি/ আমরা হস্তান্তরায়ী ভূমির নিরঙ্কুশ
মালিক, অন্য কেহ মালিকানাধীন অংশীদার নাই, অন্য কোন পক্ষের সহিত বাস্তব
চুক্তি স্বাক্ষরিত হয় নাই বা অন্য কোথাও বিক্রয় হয় নাই বা অন্য কোন পক্ষের
নিকট বন্ধক রাখা হয় নাই বা এ সম্পত্তি সরকারী বাস/ অর্পিত বা পরিত্যাগ
সম্পত্তি নয় বা অন্য কোনভাবে সরকারে বর্তায় নাই। আরও হলফনামা প্রদান
করা হইতেছে যে, উপরে কোন ভুল থাকিলে তদন্ত দায়ী হইবে, আমার
আমাদের বিরুদ্ধে দেওয়ানী ও ফৌজদারী নামলা করা যাইবে, ক্ষতিপূরণ দিতে
বাধ্য থাকিব, ভূমি সম্পর্কে যে কোন ভুল, অনভ্যাস, বিভ্রান্তকর তথ্য প্রদান করি
থাকিলে প্রয়োজনে নিজ খরচায় ভুল শুদ্ধ করিয়া ক্ষতিপূরণসহ নতুন দলিল প্রস্তুত
ও রেজিস্ট্রি করিলা দিতে বাধ্য থাকিব। উল্লেখ্য যে, দলিলে হস্তাক্রমিত সম্পত্তি
মূল্য কম দেখানো হয় নাই।

উপরোক্ত বর্ণনা আমার জ্ঞান ও বিশ্বাস মতে সম্পূর্ণ সত্য। আমি সত্য স
বেজিস্টারের সাহায্যেবর সম্মুখে হাজির হইয়া অত্র হলফনামায় স্বাক্ষর করিলাম

তারিখ :

হলফনাকারী/ হলফকারীদের স্বাক্ষর

২৩। সাব রেজিস্ট্রারের নাম ও পদবিসহ স্বাক্ষর ও তারিখ :

“বাড়ি ভাড়ার চুক্তিপত্র”

জ্ঞানার মালিক মিরা, পিতা-মরহুম আব্দুর রহিম, ঠিকানা- বাড়ি নং- ১৯,
রোড- ২৮, সেক্টর- ৭, উত্তরা মহেল টাউন, ঢাকা-১২৩০, পেশা-ব্যবসা, ধর্ম-
ইসলাম, জাতীয়তা- বাংলাদেশী।

প্রথম পক্ষ/মালিক
মোঃ রায়হান, পিতা- সামসু মিরা, গ্রাম ও ডাক- দুর্গাপুর, থানা- চিত্তলমারী,
জেলা- বাগেরহাট, পেশা- ব্যবসা, ধর্ম- ইসলাম, জাতীয়তা- বাংলাদেশী।

দ্বিতীয় পক্ষ/ ভাড়াটিয়া
পরম করুণাময় মহান আন্তাহ তজলার নামে বাড়ি ভাড়ার চুক্তিপত্রের বর্ণনা
আরও করিলাম। যেহেতু, প্রথম পক্ষ/মালিক মালিক মিরা-এর নিকট দ্বিতীয়
পক্ষ/ভাড়াটিয়া মোঃ রায়হান প্রথম পক্ষের তরফদ্বারা ২১৯, পশ্চিম সেনাপাড়া,
ওয়ার্ড- ২, মিকপুর্ন, ঢাকা একটি বাড়ি মালিক ভাড়া দেওয়ার প্রস্তাব করেন এবং
তদনুসারে এই চুক্তিপত্রে লিখিত সকল শর্তানুযায়িত সম্মত হওয়ায় উভয় পক্ষের
মধ্যে অন্য ১লা আগস্ট ২০১২ ইং তারিখে ভাড়া ভাড়া চুক্তিপত্র সম্পাদিত হইল।
জ্ঞানার মালিক মিরা প্রথম পক্ষ হিসাবে দ্বিতীয় পক্ষের সহিত ভাড়া সংক্রান্ত বিষয়ে
রশিদ কর্তন, ভাড়া আদায় ইত্যাদি যাবতীয় আনুযায়িক কার্যাদি সম্পাদন
করিলেন।

ভাড়ার শর্তাবলী

১। উক্ত বাড়িটির মালিক ভাড়া ৫,০০০/- (পাঁচ হাজার) টাকা এবং উক্ত ১লা
আগস্ট ২০১২ ইং হইতে কার্যকর হইবে।

২। এই ভাড়ার মেয়াদ ১লা জুলাই ২০১২ ইং হইতে ৩ (তিন) বছর চালু
থাকিবে অর্থাৎ ৩১শে জুলাই ২০১৫ ইং তারিখ পর্যন্ত ভাড়ার মেয়াদ শেষ হইবে।
মেয়াদান্তে দ্বিতীয় পক্ষ, প্রথম পক্ষের নিকট শর্তিপর্যাপ্তে উক্ত বাড়ির দখল
বুঝাইয়া দিতে বাধ্য থাকিবেন।

৩। উল্লিখিত ভাড়া দ্বিতীয় পক্ষ প্রতি মাসের ৭ (সাত) তারিখের মধ্যে প্রথম
পক্ষের নিকট প্রদান করিতে বাধ্য থাকিবেন।

৪। উক্ত বাড়িটির প্রথম পক্ষের প্রয়োজন হইলে প্রথম পক্ষ দ্বিতীয় পক্ষকে
অগ্রিম ৩০ (ত্রিশ) দিনের নোটিশে এবং প্রয়োজনে দ্বিতীয় পক্ষকে অনুরূপ ৩০
(ত্রিশ) দিনের নোটিশে সকল দায় দেনা পরিশোধপূর্বক ফেরত দিতে এবং নিতে
বধ্য থাকিবেন। দ্বিতীয় পক্ষ হিসাব-নিকাশ পরিষ্কার করিয়া উক্ত বাড়ির দখল

প্রথম পক্ষের নিকট শান্তি পূর্ণভাবে বুঝাইয়া দিবে। ইহাতে কোন ওজর-স্বাপত্তি চলিবে না। করিলে তাহা সর্বানুদায়িত অগ্রাহ্য হইবে।

৫। এই চুক্তির অঙ্গান শেষ হইবার দুই মাস পূর্বে যাবতীয় হিসাব-নিকাশ সেনা-পাওনা এবং ভাড়ার চুক্তি সংক্রান্ত যাবতীয় বিদ্যমানবলী উভয় পক্ষ আদ্যাপ-আলোচনার মাধ্যমে নিষ্পত্তি করিবেন এবং উভয় পক্ষের আলোচনার মাধ্যমে ভাড়ার চুক্তি নবায়ন করিতে পারিবেন।

৬। এই বাণ্ডিটিতে দ্বিতীয় পক্ষ শান্তিপূর্ণ ও তত্ত্বচিত্তভাবে বসবাস ও ব্যবহার করিবেন। ইহাতে কোন প্রকার বেআইনী, অসামাজিক, রাজনৈতিক এবং আইন-শৃঙ্খলা ও নৈতিকতার পরিপন্থী কোন কার্যকলাপ করিতে পারিবেন না।

৭। প্রথম পক্ষের লিখিত অনুমতি ছাড়া দ্বিতীয় পক্ষ চুক্তিতে বর্ণিত ভাড়া প্রদত্ত বাড়িটির কোন অংশের দখল অন্য কাহারও নিকট সাবলেট অথবা কোন প্রকার পরিবর্তন, পরিবর্ধন করিতে পারিবেন না। অনুরূপ করিলে অত্র চুক্তিপত্র বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে। উক্ত পরিষ্কৃতিতে দ্বিতীয় পক্ষ প্রথম পক্ষকে যাবতীয় ক্ষতিপূরণ দিতে বাধ্য থাকিবেন।

৮। উক্ত বাড়িটির প্রতিমাসের বিদ্যুৎ বিলসহ অন্যান্য সার্ভিস চার্জ দ্বিতীয় পক্ষ প্রদান করিবেন।

৯। উক্ত বাড়িটি যথাযথভাবে রক্ষণাবেক্ষণ করিবেন। অসাবধানতা ও অবহেলাজনিত কারণে উক্ত সত্ত্ব্যমানির ক্ষতি হইলে দ্বিতীয় পক্ষ নিজ খরচে মেরামত করিবেন।

১০। 'উক্ত বাড়ির ৩ (তিন) মাসের ভাড়া ১৫,০০০/- (পনের হাজার) টাকা অগ্রিম প্রদানপূর্বক বাধা একই বছরে কর্তনকৃত স্বেচ্ছায়, সজ্ঞানে, সুস্থ শরীরে, অন্য কাহারো প্ররোচনা ব্যতীত এই চুক্তির শর্তাবলী অবদত্ত হইয়া সাক্ষীগণের সন্মুখে অন্য রোজ ২৫/৫/২০১২ ইং তারিখে অত্র চুক্তিপত্রে সহি সম্পাদন করিলাম।

সাক্ষীগণের স্বাক্ষর :

প্রথম পক্ষের স্বাক্ষর

১। _____

(মনির মিহা)

২। _____

দ্বিতীয় পক্ষের স্বাক্ষর

৩। _____

(মোঃ রাজহান)

“ফ্ল্যাট ভাড়ার চুক্তিপত্র”

নামিমা, যামী- হাজী হারিছ মিহা, সাং- ৩০/২, হাজী ওসমান গণি রোড, ধান্দা- বংশাল, জেলা- ঢাকা, পেশা- গৃহিণী, ধর্ম- ইসলাম, জাতীয়তা- জনস্বত্রে বাংলাদেশী।

..... প্রথম পক্ষ/মালিক

মোঃ মাক্ফ উদ্দিন, পিতা- বশির উদ্দিন, সাং- নোহাঙ্গপুর, ধান্দা- আতপল্ল, জেলা- ব্রাহ্মণবাড়িয়া, পেশা- ব্যবসা, ধর্ম- ইসলাম, জাতীয়তা- জনস্বত্রে বাংলাদেশী।

..... দ্বিতীয় পক্ষ/ ভাড়াটিয়া

পরম কল্যাণময় মহান সৃষ্টিকর্তার নাম স্মরণ করিয়া অত্র ফ্ল্যাট ভাড়ার চুক্তিপত্রের রচনা আরম্ভ করিলাম। যেহেতু, আমি প্রথম পক্ষ নিম্ন তফসিল বর্ণিত বাড়ির মালিক ও দখলকার নিয়ত থাকিয়া ভোগ দখল করিয়া আসিতেছি। আমি মালিক পক্ষ প্রকাশ্যে মালিক ভাড়াটিয়া হিসাবে ভাড়া দেওয়ার প্রস্তাব বা যোগা করা করিলে পর আপনি দ্বিতীয় পক্ষ উক্ত প্রস্তাবে রাজি ও সম্মত হইলে পর আমরা উভয় পক্ষ নিম্নলিখিত শর্তাবলীতে অত্র ফ্ল্যাট ভাড়ার চুক্তিপত্র সম্পাদন করিলাম।

শর্তাবলী

১। অত্র ফ্ল্যাট ভাড়ার চুক্তিপত্র অন্য ০১/০৫/২০১২ ইং তারিখ হইতে আরম্ভ হইয়া আগামী ৩০/৫/২০১৩ ইং তারিখ পর্যন্ত অর্থ ১ (এক) বছরের জন্য বলবৎ থাকিবে।

২। প্রথম পক্ষ চুক্তিফালীন সময়ে দ্বিতীয় পক্ষের নিকট হইতে জামানত বাবদ অগ্রিম ১,০০,০০০/- (এক শতক) টাকা গ্রহণ করিয়া দ্বিতীয় পক্ষকে ফ্ল্যাটটির দখল বুঝাইয়া দিবে।

৩। প্রকাশ পাকে যে, দ্বিতীয় পক্ষ/ভাড়াটিয়া মেয়াদান্তে ফ্ল্যাট ছাড়িতে মনস্থ করিলে তাহার জামানতের ১,০০,০০০/- (এক শতক) টাকা প্রাপ্তি রশিদের (দ্বিতীয় পক্ষ তাহার প্রদানকৃত টাকা বুঝিয়া পাইয়াছে মর্মে) মাধ্যমে প্রথম পক্ষ ফেরত

নিয়ে বাধ্য থাকিবেন। অগ্রিম প্রদানকৃত টাকা হইতে ভাড়া বাবদ কোনরূপ টাকা কর্তন হইবে না।

৪। ফ্ল্যাটের মাসিক ভাড়া ৯,০০০/- (নয় হাজার) টাকা মাত্র। প্রতিমাসের ভাড়া পরবর্তী মাসের ৫ (পাঁচ) তারিখের মধ্যে দ্বিতীয় পক্ষ প্রথম পক্ষকে পরিশোধ করিবেন। প্রথম পক্ষ উক্ত ভাড়া প্রাপ্ত হইয়া দ্বিতীয় পক্ষকে ভাড়া প্রাপ্তির রশিদ প্রদান করিবেন।

৫। অত্র ফ্ল্যাট ভাড়ার চুক্তির মেয়াদকালের মধ্যে ফ্ল্যাটের কোন প্রকার ক্ষয়ক্ষতি সাধিত হইলে ফ্ল্যাট হাড়াবার সময় দ্বিতীয় পক্ষ নিজ খরচে উহা মেরামত করিয়া দিতে বাধ্য থাকিবেন। যদি মেরামত করিয়া না দেন তবে জামানতের টাকা হইতে প্রথম পক্ষ কটিয়া রাখিয়া বাকি টাকা এককালীন ফেরত প্রদান করিবেন।

৬। দ্বিতীয় পক্ষ ফ্ল্যাটের সৌন্দর্যের জন্য প্রয়োজনীয় ডেকোরেশন দরকার মনে করিলে তাহা আয়োচনা সাপেক্ষে নিজ খরচে করিবেন। ইহা ফ্ল্যাটের কোন প্রকার ক্ষয়ক্ষতি সাধিত হইলে উহা দ্বিতীয় পক্ষ নিজ খরচে মেরামত করিয়া দিতে বাধ্য থাকিবেন।

৭। দ্বিতীয় পক্ষ ভাড়াটিয়া তফসিল বর্ণিত ফ্ল্যাটে কোন অবৈধ বা অসামাজিক কার্যকলাপ করিতে পারিবেন না। অবৈধ কোন কার্য করিলে তাহাৰ জন্য দ্বিতীয় পক্ষ দায়ী থাকিবেন এবং অত্র ফ্ল্যাট হইতে উচ্ছেদযোগ্য হইবেন।

৮। বিদ্যুৎ বিল, গ্যাস ও পানি বিল মাসিক পক্ষ বহন করিবেন।

৯। প্রথম পক্ষ বিশেষ কোন প্রয়োজনে ৩ (তিন) মাসের নোটিশ প্রদানের মাধ্যমে দ্বিতীয় পক্ষ/ভাড়াটিয়াকে উচ্ছেদ করার অধিকার সংরক্ষণ করেন এবং দ্বিতীয় পক্ষ ফ্ল্যাট হাড়িয়া দেওয়ার ক্ষেত্রে একই অধিকার সংরক্ষণ করিবেন। এইক্ষেত্রে কেহ কোন প্রকার ক্ষতিপূরণ দাবি করিতে পারিবেন না।

১০। চুক্তিকালীন সময়ে যদি ফ্ল্যাটের কোন কিছু (যেমন : বাথরুম কিচিংস, জানাঘার কাঁচ, গ্রীল ইত্যাদি) ক্ষতি হয় তাহা দ্বিতীয় পক্ষ/ভাড়াটিয়া নিজ খরচে ঠিক করিয়া লইবেন।

১১। দ্বিতীয় পক্ষ চুক্তির মেয়াদকাল ফ্ল্যাট বর্ধিত করণ বা সংরক্ষণ বা অন্য কাহাৰুকে উক্ত ফ্ল্যাট ভাড়া বা সাবলেট বা উপ-ভাড়া দিতে পারিবেন না।

১২। প্রথম পক্ষ/ভাড়াটিয়া কে দ্বিতীয় পক্ষ/ভাড়াটিয়ার মধ্যে যদি অভিযোগ কোনরূপ মতবিবোধ দেখা দেয় তবে উভয় পক্ষ একত্রে বসিয়া তাহা মীমাংসা করিবেন এবং কোনরূপে কোন পক্ষ ও দ্বিতীয় পক্ষ তৃতীয়া পক্ষের দ্বারা বিরোধ মীমাংসা করিতে পারিবেন না। অন্যথা উভয় পক্ষ এই শর্ত গ্রহণ করিয়া মানিয়া নিলাম।

১৩। প্রথম পক্ষ যে অবস্থায় দ্বিতীয় পক্ষকে ফ্ল্যাট বুঝাইয়া দিয়াছেন মেয়াদান্তে দ্বিতীয় পক্ষ প্রথম পক্ষকে সেই অবস্থায় উক্ত ফ্ল্যাট হস্তান্তর করিতে বাধ্য থাকিবেন।

১৪। যেহেতু, অত্র চুক্তিপত্রের মেয়াদ যৌবিকভাবে শুরু হইয়াছে গত ০১/০৫/২০১২ ইং তারিখ হইতে কিন্তু অত্র চুক্তিপত্র লিখিতভাবে সম্পাদন করা হইল অন্য ১০/৫/২০১৩ ইং তারিখে।

১৫। অত্র চুক্তিপত্রে যে সকল শর্ত উল্লেখ করা হয় নাই তাহা দেশের প্রচলিত আইন মোতাবেক আমরা উভয় পক্ষ মানিয়া চলিতে বাধ্য থাকিব।

তফসিল

জেলা- ঢাকা, থানা- বগলা, ঢাকা সিটি কর্পোরেশনের হোল্ডিং নং- ৩০/২, হাজী ওসমান গণি রোডস্থিত চতুর্থ তলার উত্তর-পশ্চিম পাশের দুইটির রুমসহ একটি চাইনিং স্পেসের একটি ফ্ল্যাট যাহা মাসিক ভাড়ার ভাড়া কৃত বটে।

আমরা উভয় পক্ষ অত্র চুক্তিপত্র পড়িয়া, ইহার মর্ম নমক অবগত হইয়া, সুস্থ পরীচর ও মস্তিষ্কে, খেচায়া, সজ্ঞানে, অন্দের বিনা প্ররোচনার সাক্ষীগণের মোকাবেলায় অত্র চুক্তিপত্র লিখিলে আমাদের নিজ নিজ নাম স্বাক্ষর করিলাম।

সাক্ষীগণের স্বাক্ষর :

১।

প্রথম পক্ষ/ মালিকের স্বাক্ষর

২।

৩।

দ্বিতীয় পক্ষ/ভাড়াটিয়ার স্বাক্ষর

ভাড়াটিয়া উচ্ছেদ সংক্রান্ত নোটিশ

সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ১০৬ ধারা মোতাবেক

লিগ্যাল নোটিশ

রেজিস্ট্রিকৃত এ/ডি সহ

মোঃ করিম মিয়া

পিতা- মিলন মিয়া

১০ রাসাশাবাজার

থানা- সূর্যাপুর, জেলা- ঢাকা।

..... নোটিশ প্রাপক

১। বহিম

২। করিম

৩। রানা

সর্ব পিতা- আলাউদ্দিন

সর্ব সাং- রাসাশাবাজার

থানা- সূর্যাপুর, জেলা ঢাকা।

..... নোটিশ প্রেরক

সাইফুল ইসলাম

এডভোকেট

জজ কোর্ট, ঢাকা

কোম্পানী ঢাকা- ১১০০।

..... নোটিশ প্রেরকের পক্ষে

জনাব,

আমার উপরোক্ত সম্মানিত মোর্যাকেলগণ কর্তৃক প্রদত্ত ক্ষমতাবলে আমি ও অনুকূল হইয়া তাহার পরামর্শ অনুযায়ী আগন্তুপত্র পর্যালোচনাপূর্বক অত্র লিগ্যাল নোটিশ মারফত জানানো যাইতেছে যে,

১। যেহেতু, আপনি অত্র নোটিশ গ্রহীতা নিম্ন তফসিল বর্ণিত দোকানখর আমার উপরোক্ত মোর্যাকেলগণের নিকট হইতে বিগত ০৫/০৩/২০০০ ইং তারিখে মাসিক ২০০০/- (দুই হাজার) টাকা ধার্য (বিনুৎ বিল-ব্যতীত) ভাড়া নিয়া তথায় সন্তুভাবে ব্যবসা-ব্যবসা পরিচালনা করিয়া আসিতেছেন।

২। যেহেতু, আপনি অত্র নোটিশ গ্রহীতা নিম্ন তফসিল বর্ণিত দোকানখর আমার মোর্যাকেলগণের নিকট হইতে ভাড়া নিয়া চুক্তিপত্রের ২নং কলামের শর্ত মোতাবেক প্রতি মাসের ভাড়া পরবর্তী মাসের ৫ (পাঁচ) তারিখের মধ্যে পরিশোধ করিবার কথা থাকিলেও আপনি তাহা কখনই নিয়মিত ভাড়া পরিশোধ করেন নাই। এমনকি নিয়মিত বিদ্যুৎ বিলও পরিশোধ করিতেছেন না।

৩। যেহেতু, আপনি অত্র নোটিশ গ্রহীতা চলতি মাসের ভাড়া পরবর্তীতে মাসে পরিশোধ না করিয়া তাহার পরবর্তীতে মাসে ২২ ইং ২৭ তারিখের মধ্যে পরিশোধ করিয়াছেন, যাহা আমার মোর্যাকেলগণ তাহাও মানিয়া নিয়া আপনাকে সন্তুভাবে ব্যবসা-পরিচালনা করিবার সুযোগ প্রদান করিয়া আসিয়াছে।

৪। যেহেতু, আপনি অত্র নোটিশ গ্রহীতা দীর্ঘ ০১/০১/২০১৩ ইং তারিখ হইতে অর্থাৎ ৭ (সাত) মাস যাবৎ আমার মোর্যাকেলগণকে কোনরূপ ভাড়া প্রদান করিতেছেন না। আপনাকে আমার মোর্যাকেলগণ বহুবার অনুরোধ-উপরাধ কর্তৃক সত্ত্বেও আপনি আমার মোর্যাকেলগণের কথায় কোনরূপ কর্পাত করিতেছেন না।

- ৫। জুজিপনের শর্ত মোতাবেক 'একধিকক্রমে ৬(ছয়) মাসের বেশি সময় বিত্তীয় পক্ষ প্রথম পক্ষকে ভাড়া পরিশোধ না করেন তবে ভাড়াটিয়া যত্ন বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে' সেহেতু আপনার ৭(সাত) মাসের মাসিক ভাড়ার টাকা বকেয়া আছে বিধায় আপনার ভাড়াটিয়া যত্ন বাতিল বলিয়া গণ্য হইল।
- ৬। আপনি অত্র নোটিশ গ্রহীতা আমার মোয়াক্কেলগণের সহিত ভাড়া অন্যদায়ে (ভাড়া পরিশোধ না করার) আপনি একজন হ্যাভিচুয়াল খেলাপী ভাড়াটিয়া পরিগত হইয়াছেন। ইহার প্রেক্ষিতে আমার মোয়াক্কেলগণের সহিত আপনার ভাড়াটিয়া সম্পর্ক ফিল্ড হইয়াছে এবং ভাড়া সংক্রান্ত ব্যাপারে আপনি আমার মোয়াক্কেলগণের নিকট অবস্থিত ভাড়াটিয়া বটে।
- ৭। নিম্ন তফসিল বর্ণিত দোকানখরটি আমার মোয়াক্কেলগণের নিজেদের একত্রে প্রয়োজনে দোকানখর খালি করিয়া দেওয়া একান্ত জরুরী। আমার মোয়াক্কেলগণ নিম্ন তফসিল বর্ণিত দোকানখরটি নিজেরাই পরিচালনা করিবেন বলিয়া পুঁজি সংগ্রহ করিয়াছেন এবং প্রকৃতই আমার মোয়াক্কেলগণের দোকানখরটি প্রয়োজন।

অতএব, আপনাকে এই মর্মে নোটিশ প্রদান করা যাইতেছে যে, আগামী ৩০/০৮/২০১৩ ইং তারিখ হইতে আপনি নিম্ন তফসিল বর্ণিত দোকানখর খালি করিয়া তাহার খাস দখল আমার মোয়াক্কেলগণের ব্যবহারে বুঝাইয়া দিবেন। ইহার অন্যথায় মোসাদতে বকেয়া ভাড়া ও উল্লেখিত তারিখ হইতে দোকানখর ভাড়া দেওয়ার কাল পর্যন্ত প্রতিদিনের জন্য ২০০/- (দুইশত) টাকা হারে ক্ষতিপূরণ পাওয়ার জন্য আমার মোয়াক্কেলগণ আপনার বিরুদ্ধে সকল প্রকার আইনগত ব্যবস্থা গ্রহণ করিবেন।

তফসিল

জেলা- ঢাকা, থানা- সূরাপুর অধীন ঢাকা সদর সাব-রেজিস্ট্রি এলাকাধীন ঢাকা কান্টনমেন্ট জৌজিহুত নোয়া শহর ঢাকা ৩৭নং ওয়ার্ডের, খতিয়ান নং- ২৭৫, মিউনিসিপ্যাল হোপিং নং- ৮২, ৩৮ পিকে রায় রোডে অবস্থিত এর দোকানখর।

এওয়াজ বদল দলিল



বিসমিল্লাহির রাহমানির রাহিম

এওয়াজ বদলনামা দলিল

মোঃ মফিজ উদ্দিন, পিতা- মোঃ এহম উদ্দিন, স্থায়ী ঠিকানা- বনগ্রাম রোড, থানা- সূরাপুর, জেলা- ঢাকা, জাতীয়তা- বাংলাদেশী, ধর্ম- ইসলাম, পেশা- বাবসা।

..... এওয়াজ বদল দলিল দাতা/গ্রহীতা।

পরম করুণাময় আল্লাহ তাআলার নাম শ্রদ্ধা করিয়া উক্ত এওয়াজ বদলনামা দলিলের ব্যান অন্তর্ভুক্ত করিতেছি, ১৩/৮ নং আমলের উপাহ রোডস্থ সাদেক প্রাঙ্গণ মার্কেটের প্রথম গলির ৩/১ ও ৩/২ নং দোকান, যাহা আমাদের উভয়ের নামে দখলীযত্ব বা পজিশন ক্রয়কৃত, যাহার দলিলের ও ফর্দ ইত্যাদি নং- যথাক্রমে ৩ ৫৫৪৯৮৮, ৪/৫০ ২৫০৬৮০, এবং ৪/৫০ ৫২৫০৬৯৭৮, পাতাগুলিতে লিখিত দলিলমূলে ৭/৬/২০০৯ ইং তারিখে মার্কেটের মালিক জনাব খাজা মোঃ আজাদ এর ব্যবহারে সর্ব মূল্য মং ১২,০০,০০০/- (বার লক্ষ) টাকা এককালীন পরিশোধের মাধ্যমে দোকান পজিশন ক্রয়কৃত বটে। এখানে উল্লেখ্য যে, আমাদের উভয়ের পিতা জীবিত অবস্থায় আমাদেরকে উভয়ের ব্যবসার প্রসার ও সৌহার্দপূর্ণ সম্পর্ক চিরবজর রাখার লক্ষ্যে আমাদের পারিবারিক হিতৈষীদের ও আমার পিতার একান্ত ইচ্ছায় এই দলিলের বহিঃপ্রকাশ ঘটে। আমরা মোঃ নাজিম উদ্দিন ও মফিজ উদ্দিন আমাদের পিতা মোঃ এহম উদ্দিন দ্বারা ক্রয়কৃত সকল স্থাবর সম্পত্তি যথা দোকান ও জমির সমস্তা বইনের নিমিত্তে এই এওয়াজ বদলনামা দলিল সম্পাদন করিলাম যাহা নোটারী পারদর্শনকৃত বটে।

ডিজিটাল ভূমি রেজিস্ট্রেশন- ৮

(ক) তফসিল

জিলা- ঢাকার কোতোয়ালী থানাধীন ১৩/এ রহমত উল্লাহ রোডে অবস্থিত শফিক প্রাজা মার্কেটের প্রথম গলির ২(দুই) দোকান যথাক্রমে ক) ৩/১ খ) ৩/২, যাহার প্রত্যেকটি মাপ লম্বায় ৫' ও প্রস্থে ৬'। উপরে উল্লেখিত তফসিল বর্ণিত দোকানটি ৩/১ অংশটির পশ্চিম ক্রয়কৃত মালিক নাজিম উদ্দিন বটে।

(খ) তফসিল

জিলা- ঢাকার কোতোয়ালী থানাধীন ১৩/এ রহমত উল্লাহ রোডে অবস্থিত শফিক প্রাজা মার্কেটের প্রথম গলির ২(দুই) দোকান যথাক্রমে ক) ৩/১ খ) ৩/২, যাহার প্রত্যেকটি মাপ লম্বায় ৫' ও প্রস্থে ৬'। উপরে উল্লেখিত তফসিল বর্ণিত দোকানটি ৩/২ অংশটির পশ্চিম ক্রয়কৃত মালিক কাসেম বটে।

(গ) তফসিল

জিলা- নরসিংদী, থানা নরসিংদী অধীন সাব রেজিস্ট্রার নরসিংদী অধীন সাবক ১৫৬নং হাঙ্গে ৬নং মৌজা সিদ্ধিরগঞ্জস্থিত সাবক ৯৫নং এসএ ১২৫২ নং এবং মিউটেশন ১২৫১/১ নং খতিয়ান ভুক্ত সাবক ও এসএ ২২৮৯ নং আরএস ১৫৩২ নং দাগের মোট $৩\frac{৩}{৪}$ শতাংশ জমি ক্রয়কৃত বটে। যাহার দলিল নং ১৮৫৬ যাহা কাসেমের নামে রেজিস্ট্রিকৃত তাং- ০২/৬/১৯৮৮। যাহার কাঠা পরিমাণে $২\frac{১}{২}$ কাঠা বটে।

(ঘ) তফসিল

জিলা নরসিংদী, থানা নরসিংদী অধীন সাব রেজিস্ট্রার নরসিংদী অধীন সাবক ২৪৬নং হাঙ্গে ৪নং মৌজা বরমপুর সাবক ৯৫নং এসএ ১২৫১ নং এবং মিউটেশন ১২৫১/১ নং খতিয়ান ভুক্ত সাবক ও এসএ ২২৮৯ নং আরএস ১৫৩২ নং দাগের মোট $৩\frac{৩}{৪}$ শতাংশ জমি ক্রয়কৃত বটে। যাহার দলিল নং ২৮৫৭ নং

নাজিম উদ্দিনের নামে রেজিস্ট্রিকৃত তাং- ০২/৬/১৯৮৮ ইং। যাহার কাঠা পরিমাণে $২\frac{১}{২}$ কাঠা বটে।

(ঙ) তফসিল

উপরেউল্লিখিত (ঙ) তপসিলে উভয়ের পিতা জ্ঞানাব-রহিম উদ্দিনের নামে মৌজা করিমপুর নাল জমি যথাক্রমে ২৫/০২/১৯৯০ ইং তারিখে $৪\frac{১}{২}$ শতাংশ রেজিস্ট্রিকৃত, দলিল নং ৮৫১/৮৪৪ দাতা আব্দুল করিম, ২৯/৪/১৯৯১ ইং তারিখে $১\frac{১}{২}$ শতাংশ রেজিস্ট্রিকৃত, দলিল নং- ১৩৬১/১৩৪০ দাতা আব্দুল খালেক, ১৬/১২/১৯৯২ ইং তারিখে $১\frac{১}{২}$ শতাংশ রেজিস্ট্রিকৃত, দলিল নং ৪১২৪/৪১৭৪ দাতা- নাসিম মির্জা, একত্রে যাহা সর্বমোট যাহা ১০ (দশ) শতাংশ নাল জমি রেজিস্ট্রিকৃত বটে।

উপরে উল্লেখিত ১০ শতাংশ জমি নাজিম উদ্দিনের নামে তাহার পিতা ৩/১ নং দোকানের জন্য সমমূল্য এওয়াজ বদলের উদ্দেশ্যে একত্রে সবলা জমি নাজিম উদ্দিনকে দেওয়া হইল। সুতরাং পূর্বে উল্লেখিত ৩/১ ও ৩/২ দোকান দুইটির একত্রে মালিক হিসাবে মফিজ উদ্দিন ওয়া হইতে মালিক হইলেন বটে। অন্য হইতে ইহার বিক্রি, হেবা, দখল, স্বত্ব, ব্যবসা পরিচালনার জন্য স্বয়ং গ্রহণ ও স্বয়ং প্রদান অর্থাৎ যাবতীয় ক্ষমতার মালিক হইলেন। অনুরূপ ভাবে উপরে উল্লেখিত দোকান বাসে পিতার নামীয় সকল জমিও মফিজ উদ্দিনের উল্লেখিত রেজিস্ট্রিকৃত জমি অন্য হইতে জ্ঞানাব নাজিম উদ্দিন ও একত্রে মালিক, ভোগদখলদ্বারা ও আইনকর্তা স্বত্বান হইলেন বটে। ইহাতে উভয়ে নাজিম ও মফিজ উদ্দিন কেহ কাছারো সম্পর্কিত আর কোন অধিকার রহিলনা। অন্য হইতে এই এওয়াজ বদলানামা দলিলের জিহতে প্রাধান্যপূর্ণ উভয়েই সকল ব্যবস্থা নিজে নিজে সিদ্ধান্ত নিতে পারিলেন। ইহাতে উভয়ের পরস্পরী ওয়ারিশগণ কেহ কোন প্রকার কর্তৃত্ব ওজর বা আপত্তি করিতে পারিবেন না। করিলে তাহা সর্বোচ্চ আদালতে

আইনত অগ্রাহ্য বলিয়া গণ্য হইবে। আমরা উপরোক্ত এওয়াজ বদলনামা দলিলটি পড়িয়া ও পড়াইয়া, বুঝিয়া, গুনিয়া ও শুনাইয়া আমাদের নিজ নিজ মতামতে উপনীত হইয়া, যেহেতু, স্বজ্ঞানে, সুস্থ্য শরীরে ও অশেষর বিনা প্ররোচনায় নিজ নিজ নাম সহি ও তাং পাখালিয়া ও শেষ পৃষ্ঠায় সম্পাদন করিলাম। এবং সর্বদলতে গ্রহণযোগ্যতার জন্য এই দলিলটি ম্যাজিস্ট্রেটস নোটারী প্রবলিত খালা নোটারী করা হইল।

অত্র দলিল— ফর্ম্ কম্পিউটার কম্পোজকৃত।

এবং সাক্ষী ও জন বটে।

সাক্ষীগণের স্বাক্ষর ঠিকানা ও তাং

১।

এওয়াজ বদল দলিল দাতা/গ্রহীতা।

২।

• এওয়াজ বদল দলিল দাতা/গ্রহীতা।

৩।

লিজনামা



১। কাদির মিহা, ২। রহিম মিহা, উজয় পিতা- মৃত মোঃ হুতিক মিহা, ৩। মোসাঃ সাজেদা বেগম, স্বামী- বাচ্চু মিহা, সর্ব সাং- নরসিংদী থানা ও জেলা- নরসিংদী।

প্রথম পক্ষগণ

আবুল মিহা, পিতা- মৃত মোঃ হালিম মিহা, সাং- পাখালিয়া থানা ও জেলা- নরসিংদী।

দ্বিতীয় পক্ষ

পরম করুণাময় মহান আল্লাহর নাম শ্রবণ করিয়া অত্র পুস্তক ইজারার চুক্তিপত্রের বহান্ন আবলু করিলাম। নিম্ন তফসিল বর্ণিত সম্পত্তি (পুকুর) আমরা প্রথম পক্ষ সহ-অংশীদার হিসাবে মালিক ও দখলদার নিম্নত থাকিয়া জোপ দখল করাবস্থায় নগদ টাকার বিশেষ প্রয়োজন হইলে পুকুর ইজারা দেওয়ার প্রস্তাব করিলে আপনি দ্বিতীয় পক্ষ বর্তমানে সর্বোচ্চ বাজার মূল্যে ইজারা গ্রহণিতে সম্মতি প্রকাশ করায় প্রথম পক্ষের মালিকানাধীন ৮০ (আশি) শতক পুকুর ও (তিন) বৎসর মেয়াদের জন্য ২,১৭,৬০০/- (দুই লক্ষ সত্তের হাজার ছাশত) টাকার নিম্নলিখিত শর্ত সাপেক্ষে পুকুর ইজারার চুক্তিপত্র সম্পাদন করিলেন।

শর্তসমূহ

১। অত্র চুক্তিপত্র বিগত ১৫/৬/২০১২ ইং তারিখ হইতে ১৪/৫/২০১৬ ইং তারিখ পর্যন্ত অর্থাৎ ৩ (তিন) বৎসর পর্যন্ত বলবৎ থাকিবে।

২। চুক্তিপত্রের শর্ত অনুযায়ী প্রথম পক্ষ, দ্বিতীয় পক্ষের নিকট হইতে ৩ (তিন) বৎসর মেয়াদের জন্য ২,১৭,৬০০/- (দুই লক্ষ সত্তের হাজার টাকায়) টাকা বিগত ১৪/৫/২০১২ ইং তারিখে সাক্ষীগণের মোকাবেলায় নগদে গ্রহণ করিলেন।

৩। দ্বিতীয় পক্ষ ডফসিল বর্ণিত পুকুরে মাছের চাষ করাবস্থায় প্রথম পক্ষ কোন প্রকার প্রতিবন্ধকতা সৃষ্টি করিতে পারিবে না এবং দ্বিতীয় পক্ষকে খাদ্যপূর্ণভাবে মাছ চাষ করিতে প্রথম পক্ষ সর্বদা সহযোগিতা করিবে।

৪। অত্র ইজারা চুক্তিপত্র অন্য ১/৬/২০১২ ইং তারিখে সম্পাদিত হইল।

ডফসিল

নরসিংদী জেলার নরসিংদী থানার অন্তর্গত করিমপুর মৌজাস্থিত সাবেক ৩১৩ নং দাগের ১৩০ শতক পুকুরের অঙ্গরে ৯০ শতক পুকুর ইজারাকৃত হইল। যাহার পূর্বে আরমান মিরা, পশ্চিমে- বশির আহমেদ, উত্তরে- রাসুল গং এবং দক্ষিণে- ছালাম মিরা।

এতদ্ব্যতীত খেজুর, সজ্ঞানে, সুস্থ শরীরে ও মস্তিষ্কে, অন্যের বিনা প্ররোচনায় অত্র চুক্তিপত্রের বর্ণনা পড়িয়া ও পড়াইয়া ইহার মর্ম সম্যক অবগত হইয়া সাক্ষীগণের সম্মুখে আমরা আমাদের নিজ নিজ নাম স্বাক্ষর করত অত্র চুক্তিপত্র দলিল সম্পাদন করিলাম।

ইতি, তারিখ :

সাক্ষীগণের নাম, ঠিকানা ও স্বাক্ষর :

১।

.....
প্রথম পক্ষগণের স্বাক্ষর

২।

১।

২।

৩।

৩।

.....
দ্বিতীয় পক্ষের স্বাক্ষর

বন্ধকনামা



যে খেতে খাতক ভূমি বা অন্য কোন সম্পত্তি মহাজনের নিকট বন্ধক রাখিয়া পরস্পর এইরূপ লেখাপড়া হয় যে মহাজান কোন নির্দিষ্ট সময় পর্যন্ত ঐ সম্পত্তির সুদ ও আসল সমস্ত আদায় করিয়া লইবেন এবং নির্দিষ্ট মেয়াদ পার হইবার পর আপনি সম্পত্তি ফিরিয়া পাইবেন। তাহার নাম ঝাইখালানি খত।

ঝাইখালানি তমসুকের নমুনা

মালদায়,

মনির হোসেন, পিতা- মনছুর মিয়া, সাকিন জগৎপুর, থানা- নরসিংদী, জিলা- নরসিংদী, পেশা- ব্যবসা, জাতি-মুসলমান, বয়সবৈধ-

লিখিতঃ মোঃ নূরুআলম, পিতা মফিজ মিয়া, সাকিন শ্রীনগর, থানা- নরসিংদী, জিলা- নরসিংদী, পেশা- ব্যবসা, জাতি- মুসলমান।

এত্র ঝাইখালানি তমসুক পত্র দলিলে উল্লেখ থাকিল যে, আমি নিম্নলিখিত তফসিল বর্ণিত সম্পত্তির একমাত্র মালিক ও মখলকর নিম্নত আছি। বর্তমানে আমার আর্থিক দুর্ভাবস্থা এবং আমার পুত্রের চিকিৎসার ব্যয়ভার নির্বাহের জন্য নগদ টাকার আবশ্যক। নিম্ন তফসিল বর্ণিত সম্পত্তি আপনার নিকট ঝাই-খালানি তমসুকে বন্ধক রাখার প্রস্তাব দিলে আপনি সে প্রস্তাব গ্রহণ করিয়া অন্য হাজির মতলানে আমাকে নগদ মূল ৩০,৫০০.০০ (ত্রিশ হাজার পঁচাত্তর টাকা) কড়

প্রদান করিলেন। যাহা সুদে-আসনে নিম্ন তফসিল বর্ণিত সম্পত্তির উপস্থিত হইতে পাঁচ বৎসরের মধ্যে সম্পূর্ণ উসুল ও পরিশোধ করিয়া লইবেন। অন্য আপনার নিকট হইতে উক্ত টাকা নগদ গ্রহণ করিয়া নিম্ন তফসিল বর্ণিত সম্পত্তি আপনার দখলে পাঁচ বৎসর মেয়াদের জন্য হুকিয়া দিলাম। আপনি উক্ত সম্পত্তি চাহাবদ করিয়া জোগদখল করিবেন। প্রকাশ থাকে যে, আপনি মেয়াদ উত্তীর্ণ হইবার পর সম্পূর্ণ নিকটক অবস্থার উক্ত সম্পত্তি আমাকে ফিরাইয়া দিবেন এবং মেয়াদ মধ্যে সম্পত্তির উপস্থিত কোন ছাড়া ইবা কোনরূপ কাটিয়া ভরিয়া পরিবর্তন করিতে পারিবেন না, করিলে তৎক্ষণাৎ জরি আমার দখলে চকিয়া আসিবে এবং আপনি ক্ষতিপূরণ নিতে বাধ্য থাকিবেন। প্রকাশ থাকে যে, মেয়াদ মধ্যে আমি বা আমার উত্তরাধিকারিণদের নিম্ন তফসিলভুক্ত সম্পত্তির উপস্থিত উপর কোনরূপ দখি-নাওয়া থাকিবে না। আরও প্রকাশ থাকে যে, এই সম্পত্তি অন্য কারো ও নিকট বন্ধক, কিস্তি বা কোনরূপ দায় সংযুক্ত করি নাই ও মেয়াদের মধ্যে করিব নাই।

এতদ্বারা সমস্ত টাকা বুঝিয়া পাইয়া সুস্থ শরীবে, স্বজ্ঞানে, স্বেচ্ছায় এই ঝাইখালানি তমসুকপত্র লিখিয়া দিলাম।

ইতি-

সন-

তফসিল।

সম্পত্তির বর্ণনা ও চৌহদ্দি।

ইশানি-লিখক ও পাঠক।

মুসলিম উত্তরাধিকার আইন (ফারায়েজ) সম্পদ বন্টন

(১) কোন মুসলমানের মৃত্যুর সাথে সাথেই তার সম্পত্তির যত্ন ওয়ারিশদের উপর বর্তায়। (২) মৃতের রেখে যাওয়া মোট সম্পত্তিকে পূর্বে সনাতন পদ্ধতিতে ১৬ আনা বা ১ ধরে বন্টন করা হতো, আধুনিক কালে ১০০০ ধরে বন্টন করা হয়। (৩) সমপর্যায়ের নারী পুরুষের অর্ধেক পাবে। অর্থাৎ প্রত্যেক পুত্র কন্যার বিভগ পাবে (বাতিক্রম-পিতা, মাতা)। (৪) নিকটবর্তীর কারণে দূরবর্তী সমীপ পাবে না। যেমন- পিতা বেঁচে থাকলে দাদা পাবে না। (৫) মৃত্যুকালে যার দ্বারা সম্পর্কযুক্ত তিনি বেঁচে থাকলে পূর্ববর্তী সম্পর্কযুক্ত ব্যক্তি পাবে না। যেমন- পিতা থাকলে ভাই পাবে না। (৬) পুত্র না থাকলে কন্যা একজন হলে $\frac{১}{২}$ বা ৫০০ অংশ পাবে, একাধিক হলে $\frac{২}{৩}$ বা ৬৬৭ (সকলে একত্রে) অংশ পাবে (মোট সম্পত্তি ১০০০ ধরে)। (৭) স্বামীর সন্তান বর্তমানের স্ত্রী $\frac{১}{৮}$ অংশ বা ১২৫ অংশ পাবে, স্বামী নিঃসন্তান হলে স্ত্রী স্বামীর সম্পত্তির $\frac{১}{৪}$ বা ২৫০ অংশ পাবে (স্ত্রী একাধিক হলে সকলে একত্রে ঐ পরিমাণই পাবে)। (৮) স্ত্রী সন্তান থাকলে স্বামী $\frac{১}{৪}$ বা ১২৫ অংশ পাবে, স্ত্রী নিঃসন্তান হলে স্বামী স্ত্রীর সম্পত্তির $\frac{১}{২}$ বা ৫০০ অংশ পাবে। (৯) সন্তান থাকলে পিতা $\frac{১}{৬}$ অংশ, সন্তান না থাকলে, পিতা অপর শরীকের প্রাপ্য দেওয়ার পর বাকী অংশ পাবে। (১০) সন্তান থাকলে মাতা $\frac{১}{৬}$ অংশ সন্তান না থাকলে ৩০৩ বা $\frac{১}{৩}$ অংশ পাবে। (দুই বা ততোধিক ভাইবোন থাকলে মাতার অংশ বৃদ্ধি পাবে না)। (১১) স্বামী/স্ত্রী বেঁচে থাকলে স্বামী বা স্ত্রী অংশ দেয়ার পর যা অবশিষ্ট থাকবে মাতা তার $\frac{১}{৬}$ অংশ পাবে। (১২) পুত্র বা পিতার বর্তমানে

ভাই/বোন ওয়ারিশ হয় না। (১৩) পিতা, পুত্র, কন্যা বা ভাই, বোন না থাকলে দূরবর্তী আত্মীয়গণ সম্পত্তি পাবে। (১৪) মৃত ব্যক্তি নিঃসন্তান হলে পিতা ৬৬৭ অংশ ৩৩ অংশ পাবে। (১৫) পিতা, মাতা ও সন্তান না থাকলে বোন থাকলে সে ৫০০ অংশ পাবে, বোন একাধিক হলে একত্রে ৬৬৭ অংশ, ভাই ও বোন থাকলে, ভাই বোনের বিভগ পাবে। (১৬) নিঃসন্তান বোনের সম্পত্তি ভাই পাবে। (১৭) প্রাথমিক উত্তরাধিকারী ৫ জন যথাঃ (ক) সন্তান (খ) পিতা (গ) মাতা (ঘ) স্বামী এবং (ঙ) স্ত্রী এরা কখনো বঞ্চিত হবে না। (১৮) গর্ভস্থ সন্তান জীবিত গণ্যো উত্তরাধিকারী হবে। তাই গর্ভের সন্তানকে পুত্র গণ্য করে বা তার জন্মের পর সম্পদ বন্টন করতে হবে। (১৯) প্রাপ্য সম্পত্তির আনুপাতিক হারে মৃতের দেনা (যদি থাকে) ওয়ারিশদের পরিশোধ করতে হবে। (২০) মনুসক সন্তানকে নেয়ে গণ্যো সম্পদ বন্টন করতে হবে। (২১) যার সম্পত্তি বন্টিত হচ্ছে তার মৃত্যুর পূর্বে তার কোন পুত্র/কন্যা মারা গেলে মৃত পুত্র/কন্যার কোন সন্তান বর্তমান থাকলে সে সন্তান ঐ পরিমাণ সম্পত্তি পাবে যা তার/তারের পিতা/মাতা জীবিত থাকলে পেত। (৪ ধারা মুঃ পাঃ আঃ ৬১) (২২) মৃতের পুত্র, পিতা, পৌত্র, জীবিতকালে বোন সম্পত্তি পাবে না। (২৩) সৎহোদর ভাই বৈমাত্রেয় ভাইদের আগে ওয়ারিশ হবে। (২৪) বৈমাত্রেয় ভাই একজন হলে $\frac{১}{৬}$ অংশ, একাধিক হলে একত্রে ৩০৩ অংশ পাবে। (২৫) মৃত ব্যক্তির পুত্র/কন্যা, পৌত্র বা দাদা বর্তমান থাকলে বৈমাত্রেয়/বৈমাত্রেয় ভাই/বোন কোন সম্পত্তি পাবে না। (২৬) কোন উত্তরাধিকারী সম্পত্তি থেকে বঞ্চিত হবে যদি (ক) যার সম্পত্তি তাকে হত্যা করে, অথবা (খ) জিন্না ধর্ম গ্রহণ করে। (২৭) কন্যা, পিতার সম্পত্তির ন্যায় মার সম্পত্তিতে অংশ পাবে।

ফারায়েজ অনুযায়ী ১২ জন অংশীদার যেভাবে সম্পত্তি পাবে

(১) পিতা : (ক) মৃতের পুত্র/পুত্রের পুত্র বা তার নিম্নে কেহ থাকলে পিতা পাবে $\frac{১}{৬}$ অংশ। (খ) পুত্র না থাকলে কন্যা বা তার নিম্নে কেহ থাকলে পিতা $\frac{১}{৬}$ অংশ এবং আসাবা সম্পত্তি পাবে। (গ) মৃতের পুত্র, কন্যা বা তার নিম্নে কেহ না থাকলে পিতা আসাবা/রেসিডুয়ারী হবে।

(২) দাদা : দাদা উপরে বর্ণিত পিতার ন্যায় সম্পত্তির অংশ পাবে তবে পিতা জীবিত থাকলে দাদা কোন সম্পত্তি পাবে না। পিতার অবর্তমানেই কেবল পিতার উল্লেখিত তিন অবস্থায় দাদা সম্পত্তি পাবে।

ব্যতিক্রম : (ক) পিতা থাকলে দাদী অংশ পাবে না, কিন্তু পিতা না থাকলে এবং দাদা থাকলে দাদার সঙ্গে দাদী অংশ পাবে। (খ) মাতা, পিতা এবং স্বামী/স্ত্রী যৌথে কেহ মারা গেলে স্বামী বা স্ত্রীর অংশ দেওয়ার পর স্বামী সম্পত্তির ৩৩৩ মাতা এবং ৬৬৭ অংশ আসাবা হিসেবে পিতা পাবে।

(৩) স্বামী : (ক) সন্তান বা সন্তানের সন্তান বা তার নিম্নে কেহ না থাকলে ৫০০ অংশ। (খ) সন্তান বা সন্তানের সন্তান থাকলে পাবে ২৫০ অংশ।

(৪) স্ত্রী : (ক) সন্তান/ সন্তানের পুত্র/ যত্নই নিম্নতম হোক না থাকলে পাবে ২৫০ অংশ (খ) সন্তান বা সন্তানের সন্তান থাকলে পাবে ১২৫ অংশ।

(৫) মাতা : সন্তান/ সন্তানের পুত্র/ বা তার নিম্নের কেহ থাকলে ভাই/বোন এর দু'জনই থাকলে মাতা পাবে ১৬৭ অংশ। (খ) 'ক' দফার উল্লেখিত ওয়ারিশগণ না থাকলে মাতা পূর্ণ সম্পত্তির ৩৩৩ অংশ পাবে। (গ) পিতা এবং স্বামী/স্ত্রী বর্তমান থাকলে, স্বামী বা স্ত্রীকে দেয়ার পর মাতা পাবে বাকী সম্পত্তির ৩৩৩ অংশ।

(৬) দাদী/ দাদী : পিতা/মাতা না থাকলে দাদী/দাদী ১৬৭ অংশ পাবে।

(৭) কন্যা : (ক) পুত্র না থাকলে কন্যা পাবে ৫০০ অংশ। (খ) পুত্র থাকলে কন্যা পুত্রের অর্ধেক পাবে। (গ) দুই বা ততোধিক কন্যা- থাকলে একত্রে পাবে ৬৬৭ অংশ।

(৮) পুত্রের কন্যা : (ক) পুত্র/কন্যা পুত্রের পুত্র/ কন্যা না থাকলে ৬৬৭ অংশ (একটুকি হলে)। (খ) মৃতের এক কন্যা থাকলে পুত্রের কন্যা ১৬৭ অংশ পাবে।

(৯) বৈপিদ্রের ভাই : সন্তান/ সন্তানের সন্তান, পিতা/ দাদা না থাকলে ১৬৭ অংশ, একটুকি হলে একত্রে ৩৩৩ অংশ পাবে।

(১০) বৈপিদ্রের বোন : বৈপিদ্রের ভাইয়ের ন্যায় পাবে।

(১১) বোন : (ক) নিজের সন্তান/ সন্তানের পুত্র/ পিতা/ দাদা/ জই না থাকলে ৫০০ অংশ, একটুকি হলে একত্রে ৬৬৭ অংশ পাবে। (খ) বোন সহোদর

ভাইয়ের অর্ধেক পাবে। (গ) মৃতের পুত্র/ পুত্রের পুত্র/ পিতা/ দাদা থাকলে বোন কোন অংশ পাবে না।

(১২) বৈমাদ্রের বোন : (ক) সন্তান/ সন্তানের পুত্র/ পিতা/ দাদা/ জই বোন/ বৈমাদ্রের ভাই না থাকলে ৫০০ অংশ, একটুকি বৈ বোন হলে পাবে ৬৬৭ অংশ। (খ) বৈমাদ্রের ভাই থাকলে বৈমাদ্রের বোন তার সঙ্গে আসাবা হবে। (গ) একজন সহোদর বোন থাকলে বৈমাদ্রের বোন ৬৭১ অংশ পাবে কিন্তু একাধিক সহোদর বোন থাকলে বৈমাদ্রের বোন পাবে না। (ঘ) মৃতের কন্যা/ পুত্রের কন্যা থাকলে বৈমাদ্রের বোন আসাবা হবে এবং অংশ পাবে।

হিন্দু উত্তরাধিকার আইন

হিন্দু আইন হিন্দুদের ধর্মীয় এবং ব্যক্তিগত আইন। এ আইন দ্বারা অন্যসূত্রে হিন্দু, হিন্দু ধর্মে দীক্ষিত, হিন্দু পিতা মাতার অবিবাহিত সন্তান এবং যে ক্ষেত্রে পিতা স্ত্রীটন এবং মাতা হিন্দু সেই ক্ষেত্রে অবিবাহিত সন্তান যদি মায়ের নিকট হিন্দু আচার অনুযায়ী লালিত পালিত হয়, তবে এসব ক্ষেত্রে হিন্দু আইন প্রযোজ্য। বৌদ্ধ, জৈন, শিখ এবং সাঁওতালরা হিন্দু ধর্মভুক্ত না হলেও তাদের নিজস্ব প্রথা সম্বন্ধে আইন ছাড়া অন্যান্য ক্ষেত্রে হিন্দু আইন দ্বারা পরিচালিত। কিন্তু খ্রিস্টধর্মভুক্ত অনুযায়ী হিন্দু আইন হচ্ছে হিন্দু ধর্মের একটি শাখা। সে কারণে হিন্দু আইনকে সর্বতোভাবে পার্থিব আইন বলা যায় না। হিন্দু ধর্ম পৃথিবীর প্রাচীনতম ধর্ম। এ ধর্মের সূত্রপাত কখন হয়েছে তা কোন ঐতিহাসিকই সঠিকভাবে প্রকাশ করতে সক্ষম হন নাই। এ ধর্মের প্রবর্তক কে বা কারা তারও কোন ইতিহাস পাওয়া যায় না। তবে অনুমিত হয় যে হিন্দুদের ধর্ম শাস্ত্র বেদ-এর উদ্ভব হতে হিন্দু ধর্মের সূত্রপাত হয়। হিন্দু শব্দটি কোন হিন্দু শাস্ত্রে উল্লেখ নাই। আইন বিজ্ঞানীদের মতে হিন্দু আইন হিন্দুদের ব্যক্তিগত আইন। কারণ হিন্দুগণ ব্যক্তিগত জীবনে তাদের সনাতনী প্রথা পুরোপুরিভাবে অনুসরণে সক্ষম হয়েছে। তাই আদিকাল থেকে হিন্দুগণ সনাতন পন্থী বিধায়া হিন্দু ধর্ম সনাতন ধর্ম নামে খ্যাত। সনাতন শব্দের অর্থ ইংরেজিতে Traditional এবং বাইলোতে শাস্ত্র অর্থ চিরন্তন। তাই সনাতন ধর্মের অস্তিত্ব সন্দেহ বলা হয়েছে যা অতীতে ছিল, বর্তমানে চলছে এবং ভবিষ্যতে চলবে।

हिन्दू के?

(১) জনগণতান্ত্রিক যারা হিন্দু, এবং যাহারা হিন্দু ধর্মের ও আচার, অনুষ্ঠানের অধিকারে এসেছে সবকিছুই হিন্দু আইনের শাসনামলীন।

(২) হিন্দু পিতা মাতার অবৈধ সন্তান হিন্দু আইনের অধীন।

(৩) খ্রীষ্ট ধর্মাবলম্বী পিতার অবৈধ নষ্টান, কিন্তু মাতা হিন্দু এবং হিন্দু ধর্মের পরিবেশে লালিত পালিত হয়েছেন এমন ব্যক্তি হিন্দু আইনের অধীন। তবে উল্লেখ্য এই যে, মিতাক্ষরা আইনে ইহা শীকৃত নহে।

(৪) আনিম জাতি হাটার অনার্য বলে অভিহিত যদি হিন্দু রীতিনীতি ও অনুষ্ঠান পালন করে থাকে তবে তারা হিন্দু আইনের অনুশাসনভুক্ত। তবে যদি তারা হিন্দুর রীতিনীতি ও আচার অনুষ্ঠান গ্রহণ না করে থাকে তবে তাদের মধ্যে প্রচলিত পদ্ধতিই আমলে আসবে।

(৫) জৈন, বৌদ্ধ, শিখ সম্প্রদায় নৃদ্বন্দ্বী ত্রাণকণ এবং লিঙ্গায়িত সম্প্রদায়ের লোকসকলও হিন্দু আইনের অনুশাসনভুক্ত তবে যেকোনো তাদের নিজস্ব প্রচলিত বিধি বিধান এবং প্রথা চলে এসছে, সেখানে ইহার ব্যতিক্রম।

(৬) বাংলাদেশের কোষ সম্প্রদায় হিন্দুধর্ম বিরোধী কতিপয় আচারানুষ্ঠান পালন করে থাকে এবং তারা জাতিভেদে মানে না। ব্রাহ্মণ এবং প্রব্রাহ্মণদের বিবাহে ইহাদের কোন বাধা নেই। মাল্যাবলদ করে বা কন্যার সম্মতিক্রমে বিবাহকর্ম সম্পন্ন হতে পারে। নহানন্দ সরস্বতীর আর্থী সমাজহিতৈষী পোষকজনও হিন্দু ধর্মের বা আইনের আওতাবীন।

(৭) জনগণতান্ত্রিক হিন্দু হয়ে যে সব ব্যক্তি হিন্দু ধর্ম পরিত্যাগ করেছে এবং পরবর্তীকালে অন্তর্ভুক্ত হয়ে পুনরায় হিন্দু ধর্মের আধিক্যের ফিরে হিন্দু ধর্মে আশ্রয় গ্রহণ করেছে অথবা ঐ সকল অন্তর্ভুক্ত ছাত্রই সমাজ যাদের গ্রহণ করেছে তারাও হিন্দু ধর্মের আওতাধীন।

(b) নায়ক জাতীয় হিন্দু নর্তকীর গর্ভজাত পুত্র যে ইসলাম ধর্ম গ্রহণ করেছে কিন্তু তার পূজ্যদি হিন্দু পরিবারের হিন্দু পিতামহ দ্বারা বা অন্য নিকটাত্মীয় দ্বারা মলিত পালিত হয়েছে অথবা হিন্দু আইনের অন্তর্গত।

(৯) অর্থ সমাজী, নাওতালগণ তাহাদের প্রচলিত স্বীকৃতিবিত্তির ব্যতিক্রম না হলে হিন্দু আইনের অধিক্ষেত্রে আসে।

হিন্দু আইনের প্রয়োগ ক্ষেত্র

হিন্দু আইন হিন্দুদের ধর্মীয় ও ব্যক্তিগত আইন। তবে প্রশ্ন উঠে হিন্দু কাহান্যা? এ সম্পর্কে পুঁবেই বিজ্ঞপিত বলা হয়েছে। প্রাচীনকালে সিদ্ধান্তের উপকূলে যে আর্য়জাতি বসতি করে, তারাই হিন্দু। হিন্দুগণ আনিফাল হতেই ব্যক্তিগত জীবনে তাদের সনাতনী প্রথা পুরাপুরিভাবে অনুসরণ করে আসছেন বিধায় হিন্দু ধর্মকে সনাতন ধর্ম বলা হয়। কিন্তু যেহেতু আর্গণন হিন্দু নামে পরিচিত সেহেতু তাদের ধর্ম এবং আইনকে হিন্দু ধর্ম বা হিন্দু আইন বলা হয়েছে।

যা হোক ভারতীয় সূপ্রীম কোর্টের নিকান্ত যোক্তাবেক নিম্নবর্ণিত ব্যক্তি ও সম্প্রদায় হিন্দু আইনের অন্তর্ভুক্ত :

(१) याशदा जगन्मूर्त्यु शिन्नु धर्म्म नीकिउ

(২) হিন্দু পিতামাতার অবৈধ সম্ভান।

(৩) 'যেহেতু পিতা খ্রীষ্টান এবং মাতা হিন্দু, সেহেতু অবিবাহিত সন্তান যদি মায়ের নিকট হিন্দু আচার অনুযায়ী পালিত হয়।

(৪) ভারতের বৌদ্ধ, জৈন, শিখ সম্প্রদায় এবং সীওতালগণ হিন্দু ধর্মভুক্ত না হলেও তাদের নিজস্ব প্রধাণম্যত আইন ছাড়া অন্যান্য ক্ষেত্রে হিন্দু আইনে শাসিত। প্রকৃতপক্ষে বৌদ্ধ ধর্ম, জৈন ধর্ম এবং শিখ ধর্ম সনাতন ধর্মেরই অঙ্গ।

(৫) কোন ব্যক্তি জন্মসূত্রে হিন্দু ইহা ধর্ম পরিত্যাগ করার পর অন্ততঃ হয়ে যদি হিন্দু ধর্মীয় আচার-অনুষ্ঠান অনুযায়ী প্রারম্ভিত অস্ত্রে পুনঃ হিন্দু ধর্মে মীক্ষিত হন।

(৬) সে সকল হিন্দু বাগীচী মোহাম্মদীয় ধর্মে ধর্মান্তরিত, তাদের সম্মানগণ যদি তাদের পিতামহ কর্তৃক পালিত হয়, সেই সকল সম্মান হিন্দু আইনে শাসিত হবে।

জনগণতন্ত্রকে কোন হিন্দু যদি স্বাধীভাবে ইংল্যান্ডে বসবাস করে এবং সর্বপ্রথমেই ঐ দেশের নীতিনিতি এবং আচার ব্যবহার গ্রহণ করে এবং ঐভাবেই

জীবন যাপন করে কিন্তু খ্রীষ্ট ধর্ম গ্রহণ করে নাই তা হলে ঐক্যপ ব্যক্তি হিন্দু আইন দ্বারাই শাসিত হবে। একই ভাবে ব্রাহ্ম সম্প্রদায় এবং দয়ানন্দ সরস্বতী প্রবর্তিত আৰ্য্য সমাজীগণ ও হিন্দু আইনের আওতাভুক্ত।

যে সকল হিন্দু ইসলাম ধর্ম এবং খ্রীষ্ট ধর্মে নীক্ষিত হয়েছে কিন্তু হিন্দু ধর্মের ধীতিনীতি বা অনুষ্ঠানাদি পালন করে আসছে সেই পরিমাণ আইনের সুযোগ সুবিধা তারা ভোগ করতে পারবে। কারণ প্রায়শ্চিত্ত ও তর্কি দ্বারা তারা পুনরায় হিন্দু ধর্মে আসতে পারে। কিন্তু উক্ত বিধানে তাদের ঐক্যসত্তা সন্তান সন্ততির উপর প্রযোজ্য হবেনা।

সেইসব মুসলমান যারা পূর্বে হিন্দু সমাজভুক্ত ছিল এবং হিন্দু আইনবিধি ও ব্যবস্থাপনা হতে এখনও জীবন যাত্রা নির্বাহ করে আসছে এসব ব্যক্তিও হিন্দু আইনের আওতায় আসবে। যেমন, বোম্বাই প্রদেশের কচ্চি মেমন সম্প্রদায় [৪৯ ক্যাল ৩১০]।

ভারতে সর্বশেষ সংশোধনী দ্বারা হিন্দু আইনের পরিসর বিস্তৃত করা হয়েছে। ভিন্ন ধর্মাবলম্বী ব্যক্তি ইচ্ছে করলে হিন্দু ধর্মে দিক্ষিত হতে পারে। সনাতন ধর্মে বিশ্বাস এবং হিন্দুয়ানী আচার আচরণের দ্বারা হিন্দুত্ব অর্জিত হতে পারে। হিন্দু আইন বিজ্ঞানের বিশারদগণ বলেন যে, অন্য ধর্ম থেকে হিন্দু ধর্মে দিক্ষিত হতে বাধা নাই। তবে এক্ষপ দিক্ষিত ব্যক্তিগণ সূত্র বলে পণ্য হবে। লেখক নিজেও উক্ত অভিমত পোষণ করেন যে, যে কোন ব্যক্তি ইচ্ছে করলে হিন্দু হতে পারে তাতে বাধা নেই। আচার অনুষ্ঠান এবং ধর্মকর্ম ও ধর্মে বিশ্বাসের দ্বারা সনাতন-ধর্মাবলম্বী হতে পারে। হিন্দুত্ব অর্জনের পথে কোন বাধা নেই।